PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

pièce 2.

- TOME 2 -

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITONS DU PLUI

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DUNOIS

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement paysages

Karthéo instruction

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 16 novembre 2026

Le Président,
Laurent DAULNY

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE ET LE PADD P.6

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES P.8

1.1. Le rôle stratégique du PADD : place et encadrement légal p.8
1.2. Des défis pour répondre aux enjeux p.9
1.3. Explication des orientations du PADD p.14

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMME P.39

2.1 Préambule p.39
2.2. Compatibilité du PLUi avec le SDAGE Loire Bretagne..... p.40
2.3. Compatibilité du PLUi avec le PGRI Loire Bretagne p.49
2.4. Compatibilité du PLUi avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine p.54

CHAPITRE 2. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.....P.59

1. OBJECTIF ET MÉTHODE DE LA PROSPECTIVE.....P.59

1.1 Préambule..... p.59

2. ANALYSE DES DYNAMIQUES PASSÉES P.61

2.1. Analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années...p.61

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE.....P.63

3.1. Anticiper les besoins pour les 10 prochaines années p.63
3.2. Objectifs de croissance démographique p.69

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE P.70

4.1 Préambule..... p.71
4.2. Évaluation du besoin foncier devant être mobilisé p.71
4.3. Répartition du potentiel constructible : armature territoriale p.73

5. ÉVALUATION DU GISEMENT FONCIER DISPONIBLE P.75

5.1. Analyse de l'armature urbaine afin de délimiter les parties actuellement urbanisées.....p.75
5.2. Potentiels de construction de logement en densification des SDU.....p.99
5.3. Bilan de l'analyse intercommunale du potentiel de densification des SDU.....p.294

SOMMAIRE

6. LES EXTENSION URBAINES P.297

6.1. Méthodologie d'analyse des extensions urbaines p.297

6.2. Analyse des extensions urbaines à vocation et leurs potentiels impacts environnementaux p.298

7. LES STECAL P.379

7.1. Identification des STECAL dans le PLU p.379

7.2. Identification des STECAL Ax (agricole économique) dans le PLUi p.375

7.3. Identification des STECAL Ale (activité équestre en contexte agricole) dans le PLUi p.390

7.4. Identification des STECAL Nenr (naturelle à vocation de production d'énergie) dans le PLUi p.391

7.5. Identification des STECAL Nl (naturelle loisirs) dans le PLUi p.397

7.6. Identification des STECAL Nt (naturelle tourisme) dans le PLUi p.398

7.7. Identification des STECAL Ne (naturelle équipement) dans le PLUi p.401

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE P.404

8.1. Synthèse des surfaces couvertes par l'ensemble des zones du PLUi ... p.404

8.2. Synthèse des surfaces constructibles admises au titre du PLUi à vocation économique et touristique p.409

8.3. Objectifs chiffrés et résultats au sein du corpus règlementaire p.410

8.4. Synthèse des surfaces des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) p.411

8.5. Caractérisation de la consommation des terres déclarées à la PAC part la mise en oeuvre du PLUi p.412

8.6. Synthèse des surfaces couvertes par l'ensrmble des zones du PLUi p.410

CHAPITRE 3. JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE.....P.415

1 . MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE P.415

1.1. Préambule p.415

1.2. Les zones urbaines p.420

1.3. Les zones à urbaniser..... p.431

1.4 Les zones agricoles..... p.443

1.5 Les zones naturelles..... p.451

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS P.459

2.1. Préambule p.459

2.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères p.462

2.3. Équipements et réseaux p.498

3. OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS P.507

3.1. Préambule p.507

3.2. Les plans de prévention du risque inondation p.509

3.3. Les emplacements réservés p.511

3.4. Les éléments de patrimoine bâti à protéger p.514

3.5. Les changements de destinations en zone agricole ou naturelle p.515

3.6.Les orientations d'aménagement et de programmation p.517

3.7. La protection des façades commerciales et des rez-de-chaussée commerciaux p.519

3.8. Les voies et chemins à conserver ou à créer..... p.521

3.9. Les éléments de paysage et de continuités écologiques p.523

SOMMAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONP.....524

4.1. Préambule..... p.524
4.2. Principes généraux des OAP..... p.525
4.3. Les OAP thématiques..... p.527
4.4. Les OAP sectorielles..... p.533

CHAPITRE 4. MODALITÉS DE SUIVI DU PLUi..... P.611

1.1 Préambule.....p.612
2.1 Logements, population et ménages.....p.613
2.2 Consommation d'espaces.....p.614
2.3 Economie et agriculture.....p.615
2.4 Niveau de services, d'équipements et déplacements.....p.616
2.5 Environnement, paysage et biodiversité p.617
2.6 Efficacité des outils du PLU.....p.618

CHAPITRE 5. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT..... P.621

1 Préambule.....p.621
2. Méthode d'évaluation p.623
3 . Choix et incidences du PLUi au regard des enjeux environnementaux...p.625
4. Analyse des incidences sur les Natura 2000 .....p.633



Chapitre
1.

DU PADD À LA RÈGLE, LES CHOIX

Karthéo
urbanisme



CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.1 LE RÔLE STRATÉGIQUE DU PADD : PLACE ET ENCADREMENT LÉGAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe le projet de territoire des élus pour les 10 années à venir après l'approbation du PLUi.

Il découle des grands constats et enjeux formulés lors 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 y aborder (art. L.151-5).

Le projet de territoire du PLUi de la communauté de communes Pays Dunois se structure autour de **quatre 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 mise en place dans le cadre du document d'urbanisme. Ces actions permettent de guider les élus dans le choix de la règle à mettre en place pour répondre aux orientations stratégiques ou 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 :

- Habitat, urbanisme, architecture et patrimoine,
- Économie, agriculture et tourisme,
- Environnement, paysage et cadre de vie,
- Équipements, services transports et mobilité.

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

Défi 1

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme

Défi 2

Oeuvrer en faveur de désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire

Défi 3

Agir en faveur de l'emploi local et du développement de l'activité économique et de l'offre de service

Défi 4

Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en préservant son cadre de vie

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Les orientations relatives à l'environnement, biodiversité et paysages, le patrimoine et au développement durable correspondent à **l'Axe 1**.

Les orientations relatives aux équipements et services publics, aux mobilités et aux énergies renouvelables sont déclinés dans les actions de l'**Axe 2**.

Les orientations relatives à l'économie, aux entreprises et à l'emploi, ainsi qu'à l'agriculture et le tourisme répondent à la traduction de **l'Axe 3**.

Les orientations relatives au logement, à l'habitat et à la population, au foncier, aménagement et réseaux répondent à la traduction de **l'Axe 4**.

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 *II. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.*

Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace

Énergies renouvelables et développement durable

Transports et déplacements



Urbanisme et habitat

Activité économique

Patrimoine, architecture et tourisme

Aménagement et équipements

Environnement, biodiversité, paysages et agriculture

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi Pays Dunois c'est :

4 axes...

16 orientations ...

37 actions

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

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que de paysages et de loisirs.

Le territoire intercommunal de Pays Dunois dispose d'une richesse paysagère et environnementale importante. Cette richesse est très liée à l'activité agricole qui façonne le paysage creusois. Toutefois, l'urbanisation d'opportunité est parfois venue miter le paysage et fragmenter les espaces naturels.

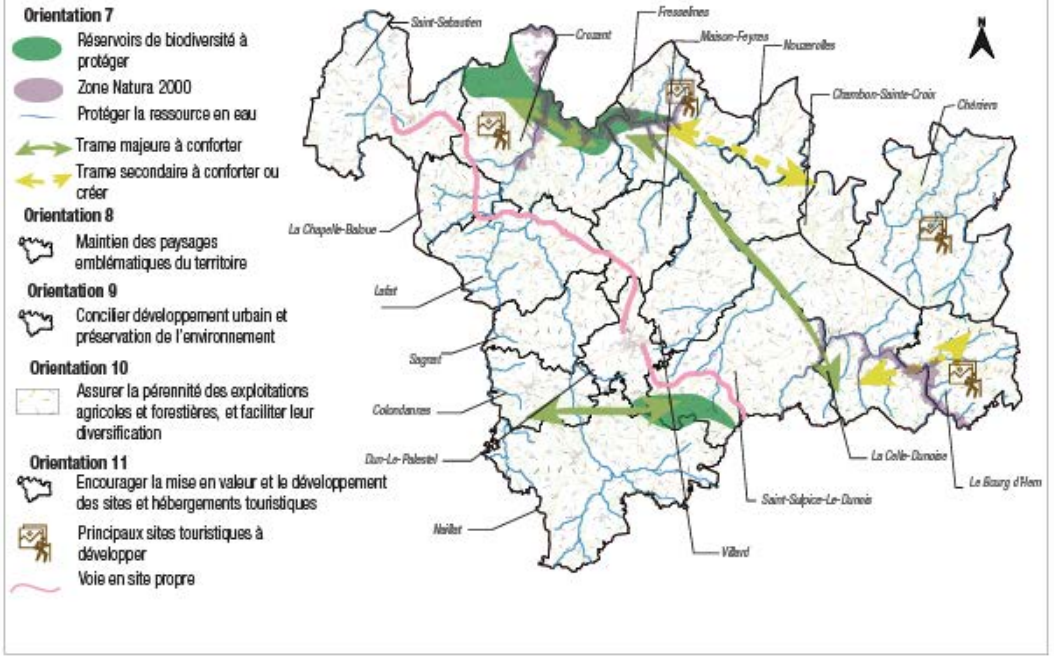
Il s'agit donc pour le territoire, à travers son PLUi, de **trouver un équilibre** entre son développement urbain et la préservation et la mise en valeur de ses richesses.

Pour cela, des actions doivent être mises en place pour **protéger les sites ou éléments présentant des sensibilités particulières** et qui doivent être éloignés de tout impact négatif (site protégés, ENS, zones humides, boisements protégés,...).
Le territoire doit également **intégrer la question des continuités écologiques dans sa stratégie de développement** pour éviter au maximum les problématiques de fragmentation et morcellement des corridors et réservoirs écologiques.
Des mesures peuvent être mises en place pour **rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale** afin de **garantir un cadre de vie préservé.**

Concernant l'activité agricole, celle-ci reste encore très présente au sein du territoire. La question de diversification agricole est ainsi à prendre en compte afin de permettre aux exploitants agricoles en place de diversifier et donc de pérenniser leur activité. L'objectif concernant l'activité agricole est double : **préserver les terres agricoles** et les sites d'exploitations pour permettre le maintien et les nouvelles installations, mais également **permettre la diversification de l'activité agricole**.

Cette diversification pourrait représenter un enjeu important, permettant de renforcer et **de développer l'offre de tourisme durable** en lien avec les activités touristiques (principalement les sentiers de randonnées) déjà présentes sur le territoire. Le développement du tourisme durable participerait au renforcement de l'attractivité du territoire, ainsi qu'à son économie locale.

DÉFI 1 Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme.



CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

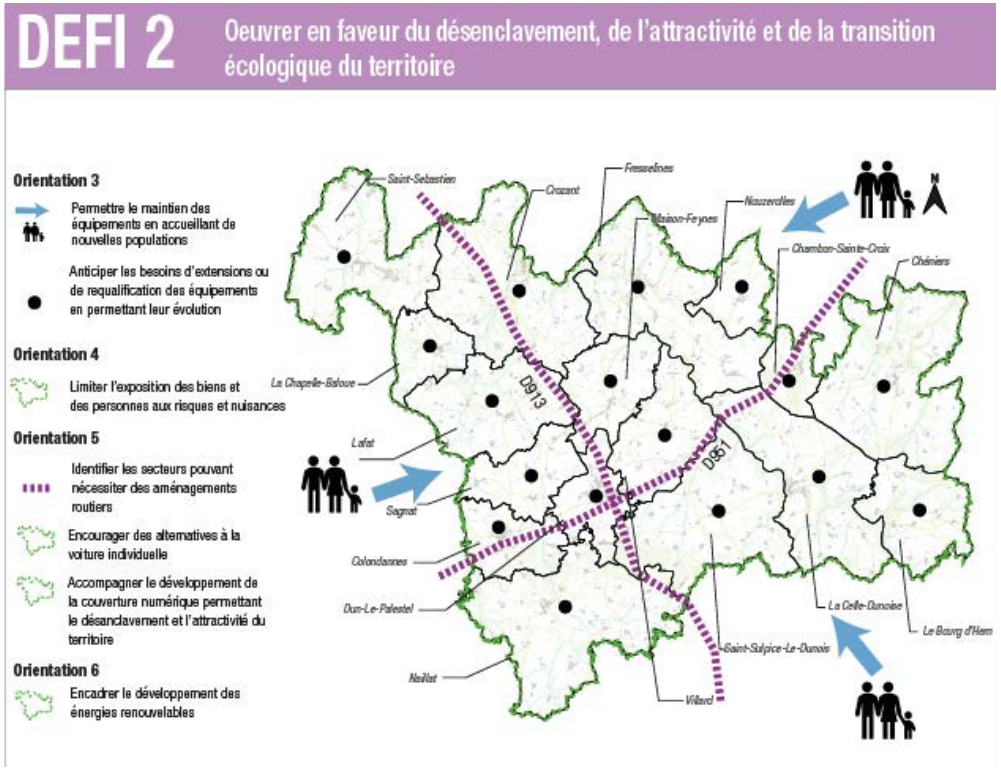
Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipements, de services, de transports et déplacements et d'énergies renouvelables.

L'offre en équipements est assez bien répartie sur le territoire bien qu'elle se concentre majoritairement sur la commune de Dun-le-Palestel. Il parait donc important de **permettre au territoire de maintenir cette offre, voire même de la faire évoluer** par l'accueil de nouvelles populations au sein du territoire intercommunal.

L'accès à ces équipements ainsi que les déplacements de manière générale sont une problématique majeure pour le territoire. Le recours à la voiture se trouve être dominant dans les déplacements quotidiens des habitants. Ainsi, l'objectif est ici double : **permettre le désenclavement du territoire** via la mise en place d'aménagements routiers (permettant une amélioration de la desserte et une sécurisation des trajets) mais également **permettre au territoire de réaliser sa transition écologique** en proposant des alternatives à la voiture individuelle (mise en place d'aires de covoiturage ou encore installation de bornes de recharge pour voitures électriques). De plus, un des enjeux sera de **placer la question des mobilités douces et des mobilités en général au cœur de la réflexion sur les futures zones d'urbanisation**.

Cette question de la transition écologique du territoire s'aborde également par le biais des énergies. Ainsi, **encadrer le développement des énergies renouvelables** et **encourager la rénovation énergique des bâtiments** permettraient d'accélérer cette transition.

Le désenclavement ne se conçoit pas uniquement par le biais des mobilités bien que cela passe essentiellement par cela. Avec la tendance actuelle du développement des Technologies d'Information et de Communication mais également du télétravail, le **désenclavement passe également par le développement du numérique**.



CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

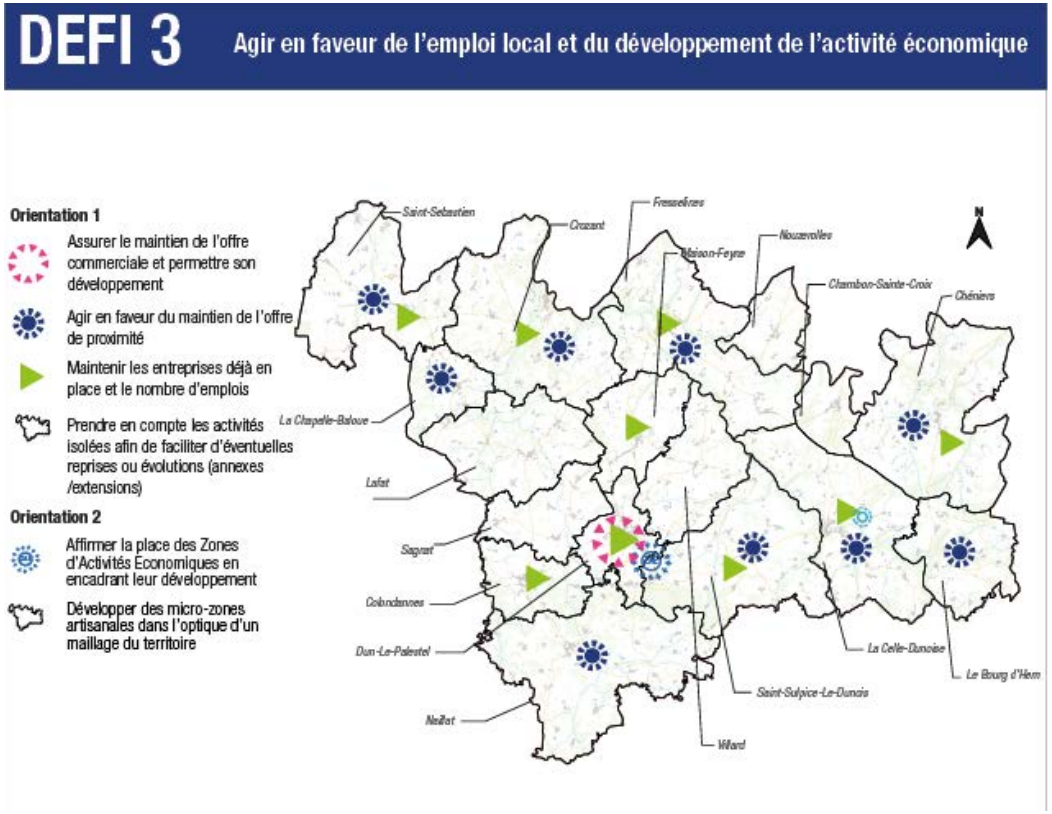
1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'offre commerciale de développement économique mais aussi de lutte contre l'étalement urbain.

L'activité économique du territoire intercommunal est dominée par l'activité agricole. L'offre d'emploi présente ne permet pas de contenter l'ensemble des personnes actives du territoire, induisant de fait une dépendance aux pôles d'emplois limitrophes, principalement celui de Guéret mais également la Souterraine. Toutefois, le territoire intercommunal regroupe un **certain nombre d'emplois et d'entreprises qu'il est important de maintenir.**

Une seule zone d'activités se trouve sur le territoire et regroupe quelques entreprises. Il est par conséquent important de **l'encadrer et de permettre son développement**. En revanche, beaucoup d'entreprises sont isolées sur le territoire, et il est important de les **prendre également en compte pour leur permettre une reprise d'activité ou une évolution.**

Le territoire se trouve à proximité de grands pôles commerciaux, tels que celui de Guéret, la Souterraine et Limoges, qui sont faciles d'accès. La commune de Dun-le-Palestel permet d'apporter une offre commerciale de proximité, complétée par un maillage plus fin réparti sur les autres communes permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Il sera primordial dans un premier temps de **maintenir cette offre de proximité puis dans un second temps de la développer**.



CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

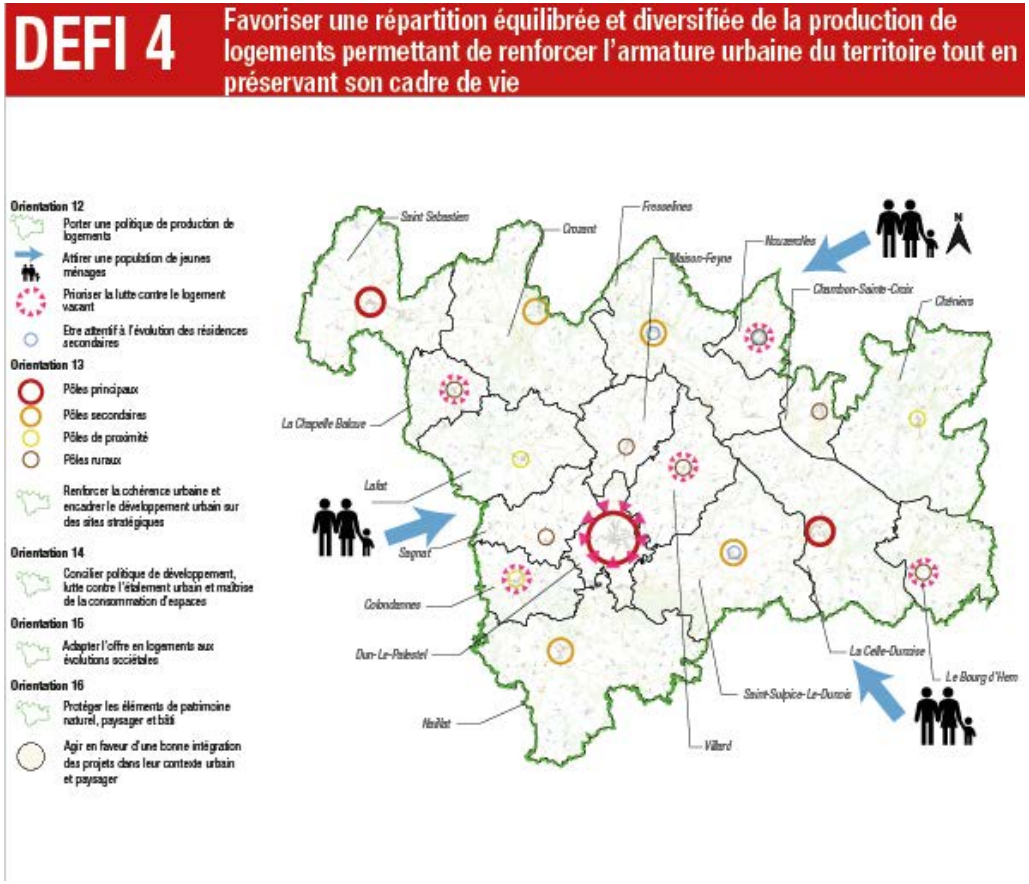
L'urbanisme d'opportunité a participé au morcellement des terres et à façonner les paysages. Les conséquences de ces implantations sont nombreuses : fragmentation des espaces agricoles, naturels et des continuités écologiques, banalisation et impacts sur les paysages, perte de lisibilité des communes et des rôles de centralité des bourgs. Une des principales richesses du territoire de la Communauté de Communes est son cadre naturel et paysager, qui est un atout touristique. Afin de préserver ce cadre et cette richesse, il est important d'adopter une stratégie de développement respectueuse de ses atouts, en lien avec le cadre législatif actuel.

Ainsi, le défi pour le PLUi est de mettre en place la stratégie nationale de :

- **Lutte contre le logement inactif**, représentant un véritable gisement en logements ;
- **Priorisation des opérations de comblement** des espaces encore disponibles au sein des Parties Actuellement Urbanisées ;
- **Concentration des espaces de développement urbain** autour des centralités territoriales, nécessitant la définition de l'armature urbaine du territoire ;
- **Maîtrise des surfaces** allouées aux nouvelles constructions ;
- **Encadrement des aspects des constructions** existantes et futures dans un souci de préservation du cadre paysager.

Si la collectivité doit s'adapter à cette stratégie, celle-ci doit en retour répondre aux besoins et profils variés des communes et à la politique d'accueil définie selon la hiérarchisation des polarités territoriales. En d'autres termes, l'accueil de nouvelles populations doit se faire dans l'objectif de **conforter l'armature urbaine du territoire**.

Par ailleurs, cet accueil se doit de prendre en compte les spécificités du cadre de vie et de les intégrer. Cela passe par la **préservation d'éléments de patrimoine** mais également par l'**intégration de nouveaux bâtiments dans l'espace et le paysage**. Ainsi, la question de l'encadrement des aspects extérieurs des constructions aura tout son sens dans un souci de préservation du cadre paysager et bâti patrimonial.



CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 1 // Garantir la protection des milieux naturels sensibles et de la trame verte et bleue

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 1	**Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes**	- Les sites Natura 2000 et les Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ; - Les principaux espaces boisés ; - L'ensemble du réseau hydrographique et des bassins versants ; - Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau ; - Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les landes, les pelouses calcicoles ou les tourbières, pour lesquels il est important de conserver un bon état de fonctionnement écologique afin d'assurer notamment la préservation et la régulation de la ressource en eau.	- Définition des zones N, et Np : ces zones (naturelle et naturelle protégées) permettent de limiter la constructibilité et donc de réduire les potentiels impacts sur l'environnement. La zone naturelle autorise seulement les constructions liées à l'agriculture et la sylviculture. La zone Np quant à elle interdit toute construction, et protège donc davantage les zones sensibles du territoire. Ces zones ont été délimitées en fonction de la sensibilité des différents milieux, mais également en prenant en compte la trame verte et bleue définie dans le SRADDET. - À ce zonage et à ces protections vient s'associer un autre outils : l'OAP trame verte et bleue, qui permet de matérialiser différentes protections, sous forme de prescriptions surfaciques dans le zonage. Ainsi, les haies et boisements identifiés à l'intérieur des corridors écologiques représentés sur le règlement graphique bénéficient d'une protection supplémentaire. Cette protection est établie via l'article L151-23 du code de l'urbanisme, soumettant les travaux sur ces espaces protégés à déclaration préalable.	Positives : - Protection des milieux en fonction de leur sensibilité, tout en prenant en compte les enjeux du territoire, et en particulier l'activité agricole.
ACTION 2	**Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques**	- Assurer la protection forte des corridors majeurs, c'est-à-dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-intercommunale (notamment les corridors définis au titre du SRADDET). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants ; - Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.		
ACTION 3	**Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire**	- Préserver le caractère de l'ambiance campagne-parc - Préserver le caractère de l'ambiance montagnarde - Établir une politique de préservation des haies adaptée aux enjeux locaux	- La préservation du bocage est assurée via l'OAP trames verte et bleue, qui protège les haies et boisements caractéristiques de chacun des paysages via l'art. L151-23 du code de l'urbanisme. - Les différents types de paysages que l'on retrouve sur le territoire sont eux aussi détaillés dans l'OAP thématique trames verte et bleue, où l'on retrouve leurs caractéristiques, ainsi que leur mode de gestion et de protection	Positives : - Maintien du paysage et de la biodiversité du territoire, en fonction des caractéristiques de chacun des paysages rencontrés sur le territoire

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 2 // Garantir le maintien les paysages emblématiques du territoire

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 4	**Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation**	- Limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines ; - Préserver les cônes de vues emblématiques ; - Proscrire le développement urbain sur des sites vulnérables (ligne de crête, forte co-visibilité, points de vue, patrimoine bâti à proximité...) ; - Porter une vigilance spécifique sur les entrées de bourgs	- Lors de l'élaboration du règlement graphique, les élus ont tenu compte des cônes de vue à préserver, qui peuvent être matérialisés dans les OAP sectorielles, mais ont également évité certaines zones d'extension, qui pouvaient nuire au paysage remarquable du territoire (lignes de crête par exemple) - Lorsque des zones d'extension ont été définies par les élus, les schémas d'aménagement ont matérialisé des aménagements permettant d'éviter la linéarité - Les élus ont également veillé dans le règlement graphique à préserver leurs entrées de bourgs, en évitant d'y permettre des constructions susceptibles d'altérer le paysage.	Positives : - Maintien du paysage et de la biodiversité du territoire, en fonction des caractéristiques de chacun des paysages rencontrés sur le territoire
ACTION 5	**Promouvoir la nature en ville**	Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agréments, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares. Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain ; - Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement ; - Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts/ paysagers/lieux de rencontre ; - Favoriser l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement ; - Établir un coefficient de biotope au sein des zones de développement	- Le règlement écrit fixe des règles s'appliquant spécifiquement dans les corridors écologiques, afin de participer au maintien de la biodiversité dans les espaces urbains. Peuvent notamment être citées les clôtures, qui doivent être perméables à la petite faune au sein des corridors écologiques identifiés. - Le coefficient de biotope par surface, également inscrit dans le règlement écrit, permet de conserver des espaces de pleine terre, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones de développement. Celui-ci peut cependant être adapté selon les zones. En effet, les zones économiques sont moins adaptées pour la pose de revêtements perméables ou aux espaces de pleine terre, qui ne sont pas suffisamment résistants au trafic des poids lourds, leur coefficient de biotope par surface est donc moins important. - Les OAP fixent des objectifs concernant l'utilisation de revêtements perméables, notamment lorsque des espaces de stationnement public sont prévus. De plus, elles traitent également de la dimension paysagère en imposant la conservation ou la création de haies le long des limites parcellaires. Ces haies sont bénéfiques, non seulement d'un point de vue paysager, mais participent également à une meilleure gestion des eaux pluviales.	Positives : - Maintien du paysage et de la biodiversité du territoire, - Amélioration de la gestion des eaux pluviales sur le territoire - Verdissement des nouvelles zones de constructions - Maintien des corridors écologiques identifiés.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 3 // Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 6	**Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques**	- Garantir des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs les plus à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute ; - Prendre en compte l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation ; - Faciliter les travaux d'amélioration et de développement des réseaux d'assainissement collectif ; - Conforter le respect des normes en matière de systèmes d'assainissement autonome ; - Prendre en compte les périmètres de protection des captages au sein desquels les possibilités de construire sont limitées ; - Protéger le réseau hydrographique et leurs abords, ainsi que les milieux à dominantes humides.	- Les conditions de non-imperméabilisation des sols peuvent être remplies de plusieurs manières via le PLUi. Il peut s'agir dans un premier temps, pour les secteurs les plus à enjeux, comme les zones humides potentielles, de les placer en Np, afin qu'aucune construction ne soit autorisée. Pour les secteurs moins sensibles, la gestion des eaux pluviales au plus près du point de chute est réglementée via le règlement écrit. Il y est stipulé que la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle lorsque le sol le permet. Le coefficient de biotope par surface permet également de répondre à cette action. - Le zonage a pris en compte les captages d'eau potable, afin d'y limiter la constructibilité, surtout dans les périmètres de protection immédiats. - La zone Np, comme évoqué précédemment, permet la protection des milieux les plus sensibles, comme les cours d'eau et leurs abords, ou encore les zones humides, en y interdisant toute forme de construction.	Positives : - Amélioration de la gestion des eaux pluviales sur le territoire, afin de limiter la surcharge des réseaux d'assainissement collectif lorsqu'ils existent, - Limitation de l'imperméabilisation des sols - Protection du paysage et surtout de la biodiversité associée, (ripisylves et zones humides)

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 4 // Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 7	**Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières**	- Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles ; - Prendre en compte les déplacements agricoles et forestiers lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins ; - Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles et forestiers (implantation, hauteur, colorimétrie etc.) ; - Veiller à intégrer les distances de réciprocités réglementaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.	- Les exploitations agricoles sont autorisées à la fois dans la zone A et dans la zone N. En effet, dans un paysage de bocage comme celui du territoire de Pays Dunois, les parcelles agricoles côtoient de très près les boisements, ou encore les zones humides. Il est donc difficile d'établir une réelle différenciation entre ces deux zones. - Les exploitations forestières, en revanche, ne sont autorisées qu'en zone N. - L'intégration paysagère des bâtiments agricoles est abordée dans le règlement écrit, dans les chapitres «2.2 Volumétrie», ainsi que le «2.3 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère», qui impose l'utilisation d'un nuancier précis. - Les périmètres de réciprocité sont imposés par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, et leur utilisation ainsi que les possibles dérogations sont précisées dans l'art.L111-3 du code rural et de la pêche maritime. Ces règles permettent de lutter contre de potentiels conflits d'usages liés à des nuisances.	Positives : - Permettre le maintien de l'agriculture et de la sylviculture, ces activités ayant un rôle primordial dans le maintien du paysage et de la biodiversité. - Favoriser l'intégration paysagère de ces bâtiments qui peuvent parfois être imposants. - Limiter les conflits d'usages.
ACTION 8	**Faciliter la diversification des exploitations agricoles**	- Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie) ; - Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes) ;	- Lors des réunions agricoles et tout le long de la procédure d'élaboration du PLUi, des projets ont été répertoriés, et des STECAL délimités afin de permettre cette diversification agricole. La zone agricole permet déjà aux agriculteurs de diversifier leur activité, notamment en pouvant construire des bâtiments à destination du gîtes (dans la limite de 5 nuitées), ou encore afin de vendre leur production directement. Cependant, dès lors que plusieurs agriculteurs se groupent afin de vendre leur production, alors un STECAL est nécessaire. - Le PLUi prévoit donc des STECAL At (agricole tourisme), ou Ax (agricole économique), afin de répondre à ces besoins de diversification.	Positives : Diminuer les émissions de gaz à effet de serre en favorisant les circuits courts Les STECAL permettent de limiter la consommation d'espaces aux besoins réels des agriculteurs. - Limitées : Ces STECAL ne doivent pas être de surface trop importante ou en trop grand nombre, au risque d'augmenter la consommation d'espaces.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 5 // Concourir à la mise en valeur touristique et aux développement des activités de loisirs sur le territoire

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 9	**Permettre le développement des sites et hébergements touristiques et leur mise en valeur**	- Prendre en compte les principaux sites de tourisme culturel et patrimonial et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur affirmation. - Maintenir les qualités architecturales et urbaines des coeurs anciens des communes. - Accompagner la protection patrimoniale et la mise en valeur des éléments de petit patrimoine - Prendre en compte et assurer le maintien des infrastructures d'hébergements touristiques et de l'offre de restauration existantes et prévoir leur développement selon les besoins et les projets - Permettre l'émergence de nouveaux projets à destination des touristes : création de campings, hôtellerie, restaurants, caravaning, bivouac... ; - Permettre le développement de l'agrotourisme (points de vente directe à la ferme, gîtes ou camping à la ferme, fermes pédagogiques...) en permettant des dispositifs réglementaires dérogatoires autorisant les constructions nouvelles à destination de ce type de projet lorsque nécessaire, en permettant le changement de destination de granges agricoles entre autres.	- La prise en compte des sites de tourisme culturel et patrimonial est permise dans le règlement via des zonages dédiés au tourisme, qu'il s'agisse de zones urbaines, agricoles ou naturelles. En zone agricole et naturelle, ces activités touristiques sont délimitées via des STECAL à vocation touristique, permettant d'assurer le maintien de ces infrastructures touristiques. - Le maintien des qualités architecturales et urbaines des bourgs est assuré via la protection du patrimoine bâti rendue possible via le PLUi. Il s'agit de placer des prescriptions ponctuelles, protégeant les bâtiments ou éléments architecturaux, via l'article L151-19 du CU. Des déclarations d'urbanisme seront donc nécessaire pour toute intervention sur ces éléments, donnant ainsi aux élus un droit de regard sur le patrimoine bâti.	Positives : - Mise en valeur du paysage et de la biodiversité du territoire Incidences limitées : - Consommation d'espaces

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 5 // Concourir à la mise en valeur touristique et aux développement des activités de loisirs sur le territoire

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 10	**Encourager le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire**	-Prendre en compte les implantations locales mettant en valeur des sites naturels : les centres équestres, les bases nautiques, les cabanes de pêche et de chasse, bases de sports, espaces verts, circuits sportifs, etc. - Permettre l'émergence de nouveaux projets compatibles avec les milieux naturels ; - Permettre des projets de particuliers ou leur développement concourant à la mise en valeur des pratiques (cabanes à chevaux, jardins partagés, jardins participatifs, etc.). - Protéger et valoriser les circuits pédestres et cyclables notamment les sentiers de randonnées (PDIPR). En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de sentiers ; - Développer les circuits VTT sur le territoire ; - Permettre le développement des services touristiques à destination de ce public itinérant spécifique (communication, structures d'accueil, etc.), en lien avec les actions précédentes ; - Permettre le développement du projet de voie en site propre ; - Assurer une protection renforcée des paysages naturels et agricoles aux abords de ces axes de randonnées.	- EPP sur sentiers de randonnée ; - Identification de voies, chemins transports publics à conserver ou à créer ; - Application de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de type Nl et Ax, reconnaissant la présence d'activités existantes en dehors des espaces urbanisés. Ces secteurs spécifiques offrent des possibilités de développement mesurés. Le règlement précise les conditions de hauteur et d'implantation de ces constructions.	Positives : - Valorisation active d'un cadre de vie à préserver ; - Participer à la continuité de la TVB.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 6 // Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants et conserver le niveau de service public

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 11	**Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification**	- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc ; - Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolés (en dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux ; - Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc.) des équipements présents sur le territoire ; - Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés. Pour exemple, sont cités par les élus locaux : un terrain de tennis, des locaux à vélos, cimetière, maison médicale,... - Faciliter la réalisation des projets futurs - encore non-connus - en permettant leur réalisation dans ou à proximité des espaces urbanisés des bourgs et villages. - Développer les communications afin d'atténuer la fracture numérique, de favoriser le télétravail, de promouvoir et soutenir l'accès à ces technologies pour tous.	- Identification de zones à vocation d'équipements (Ue, 1AUe), afin de pouvoir acquérir du foncier si nécessaire, mais également de réaliser des travaux permettant de maintenir le niveau de services du territoire, voire de l'améliorer. Les règles dans ces zones sont donc peu restrictives, afin de pouvoir accueillir le plus de projets possible.	Limitées : - Consommation d'espaces

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 6 // Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants et conserver le niveau de service public

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 12	**Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs des collectivités**	- Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement des collectivités ; - Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilsés et/ou situés à proximité des réseaux existants ; - Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement ; - Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation	- Prise en compte de tous ces critères lors de la définition des zones d'extension (U ou 1AU) afin que les collectivités s'assurent d'être en mesure de répondre aux besoins en termes de réseaux pour les nouvelles constructions, qu'elles soient à destination d'habitat ou d'économie.	Positives : - Contrôle des dépenses publiques, - Optimisation des réseaux (eau potable, assainissement s'il y en a)

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 7 // Concilier développement du territoire et prise en compte des risques

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 13	**Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire**	Réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation en annexant le PPRi au PLUi et en assurant la cohérence de la politique d'urbanisme avec celle de protection qu'il porte ; - Prendre en compte le ruissellement et les remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.) ; - Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argiles, les cavités souterraines ou encore l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risques. - Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que des exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, et d'une manière générale des implantations sources de nuisances, où il y a un risque de conflit de voisinage ; - Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels et touristiques de s'y implanter.	- Ces risques ont été pris en compte lors de la définition du zonage. L'évaluation environnementale du PLUi permet également de mettre en avant les secteurs les plus à risque. Ceux-ci ont été évités lors de la définition des zones d'extension, ou même lors de la définition des parties actuellement urbanisées à développer ou non. - Un inventaire de ces risques est présent dans l'État Initial de l'Environnement, présenté dans le TOME1 du rapport de présentation. - Le zonage du PPRI fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, l'annexer au PLUi permet donc d'avoir toutes les informations lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. - L'encadrement de la mixité fonctionnelle, permettant de limiter les conflits d'usage, est permise par l'autorisation ou on de certaines sous-destinations du règlement écrit. En effet, certaines zones, très proches du tissu résidentiel existant, ne pouront accueillir que certaines activités ou services. - Globalement, l'ensemble des potentiels conflits d'usage ont été pris en compte lors de la définition du zonage.	Positives : - Maintenir la population éloignée le plus possible des risques existant sur le territoire, ou du moins ne pas les aggraver. - Limiter l'imperméabilisation des sols

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 8 // Assurer la sécurité et la performance des dessertes

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 14	**Améliorer les conditions de déplacement**	- Maintenir les conditions de circulation, notamment sur les axes des dessertes stratégiques vers les pôles locaux et voisins ; - Améliorer les dessertes internes du territoire, en accompagnant les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes en mobilisant les outils de maîtrise foncière ; - Anticiper la sécurisation des carrefours utiles à l'optimisation des dessertes ; - Limiter l'exposition aux nuisances des habitations, notamment à proximité des routes à fort trafic ; - Agir en faveur de la réalisation de « coutures » viaires entre les différentes parties des bourgs, notamment entre le centre-bourg,les extensions récentes et les zones d'habitat futures ; - Garantir des conditions de circulation et d'accès adaptées à la destination des secteurs de développement et des unités constructibles (habitations, équipements, commerces, entreprises, etc.) afin que le proportionnement des voiries soit le plus adapté aux trafics futurs (densité du trafic, circulation des poids lourds, etc.) ; - Porter une réflexion sur la sécurité routière lors de la priorisation des zones de développement (zones économiques, quartiers d'habitat, nouveaux équipements publics, etc.) et maintenir des conditions d'une circulation à vitesse ralentie sur les axes à enjeux, dans les bourgs, les villages et hameaux et aux abords des équipements publics (notamment des écoles), afin de limiter leurs nuisances et les risques pour la sécurité routière ; - Assurer la sécurité des traversées urbaines des poids lourds et prévoir des aires de stationnement pour les poids lourds à des endroits stratégiques.	- Utilisation de l'outil «emplacement réservé» (art. L151-41 du CU) : cet outil permet de geler la constructibilité d'une surface prédéfinie lorsqu'un projet d'intérêt collectif y est prévu, et notamment l'aménagement d'une voirie par exemple. Dans le zonage, il s'agit d'une prescription surfacique «05». - Lors de la définition des OAP sectorielles, une attention particulière a été portée aux sorties des usagers sur les voies publique, afin de s'assurer de la sécurisation des carrefours. - Les voies à grande circulation ont été évitées lors de la définition de nouvelles zones d'extension, afin de limiter les nuisances sonores ou encore les risques d'accident.	Positives : - Améliorer la sécurité des usagers

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 8 // Assurer la sécurité et la performance des dessertes

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 15	**Développer les transports à la demande**	- Encourager le maintien (Réseau Régional de Transport en Commun notamment) et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun ; - Développer le transport à la demande et les navettes permettant de relier les commerces et services pour les habitants et les commerces itinérants.	- Utilisation des emplacements réservés afin de pouvoir acquérir du foncier permettant de créer des aires de covoiturages ou agrandir celles existantes. - Zone Ue : permet l'aménagement de zones dédiées à des équipements publics. Ici les aires de covoiturage peuvent être identifiées en Ue	Positives : - Réduction du nombre de déplacements donc diminution des gaz à effet de serre
ACTION 16	**Assurer des conditions de stationnement adéquates**	- Conserver l'offre de stationnement sur le domaine public existant ; - Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics ; - Prévoir des aires de stationnement suffisantes dans les nouvelles opérations, et prévoir des places de stationnement sur le domaine privé ; - Promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé ; - Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques.	- La maîtrise foncière peut-être assurée de différentes façons dans le PLUi : l'utilisation de l'emplacement réservé, l'utilisation d'un règlement adapté dans les zones à vocation d'équipements : Ue pour les aires de stationnement existantes et 1AUe ou 2AUe pour les projets à plus ou moins long terme. En effet, l'utilisation de zones U, 1AU ou 2AU permet de pouvoir utiliser le droit de préemption sur des parcelles où le règlement est adapté à la création d'équipements publics.	Positives : - Limiter l'utilisation de la voiture ou du moins la mutualiser, donc réduction des gaz à effet de serre, - Limitation des flux de circulation

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 9 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 17	**Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables**	- Développer la filière du bois-énergie en permettant la mise en place des chaudières bois collectives ; - Faciliter la réalisation de projets de méthanisation ; - Favoriser la réalisation de projets de géothermie ; - Inciter fortement les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles, d'activités ou encore d'équipements publics ; - Encadrer le développement et l'implantation des installations de panneaux photovoltaïques au sol (centrales photovoltaïques) à mettre en lien avec les capacités des postes de transformation ; - Encadrer le développement d'éoliennes sur le territoire en définissant des secteurs favorables et des secteurs défavorables ;	- Permettre dans le règlement écrit l'implantation de méthaniseurs en zone A (ICPE si plus de 30t/jour de matière traitée) - Autoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur toitures dans le règlement écrit, sur tout type de bâtiment, donc dans toutes les zones. À noter que si aucune mention dans le règlement écrit ne l'interdit, alors il est considéré que c'est autorisé. - L'encadrement de l'implantation des installations photovoltaïques et éoliens peut se faire dans le PLUi via la zone Np (naturelle protégée) qui interdit tout type de construction. Dans toutes les autres zones du PLUi, il est possible d'implanter des panneaux photovoltaïques. - Entre temps, les communes ont défini des zones d'accélération pour les énergies renouvelables, repérant des secteurs plus propices à leur implantation.	Positives : - Encourager la production d'énergie à partir de ressources renouvelables sur le territoire, - Diminution des gaz à effet de serre - Utilisation des friches ou anciennes carrières pour produire de l'énergie

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 9 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 18	**Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer des principes de conception bioclimatiques**	- Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager ; - Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques ; - 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).	- Dans certaines zones, notamment les zones U de faubourgs ou de lotissements (Ub, Uc), les exigences architecturales ont été assouplies afin de pouvoir accueillir des constructions bioclimatiques, ainsi que des formes architecturales innovantes. - Le règlement écrit ne réglemente pas les matériaux, mais les aspects. Ainsi, si un nouveau matériau arrive sur le marché comme étant plus efficace ou moins onéreux, il est possible de l'utiliser pour des nouvelles constructions	Positives : - Permettre la construction de maisons passives, et ne pas trop contraindre des futurs pétitionnaires, afin d'être en mesure d'accueillir le maximum de population.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 10 // Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 19	**Permettre le maintien de l'offre de proximité**	Le PLUi vise à : • Permettre l'implantation des commerces, services et artisanats dans les bourgs et principaux villages du territoire • Assurer la protection des linéaires commerciaux (façades commerciales) dans les pôles principaux et secondaires • Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des cœurs de bourgs et de villages	- Zones Ua, Ub, Uc matérialisées dans les bourgs et principaux villages qui autorisent l'implantation de commerces et services ; - Outils «linéaires commerciaux» : cet outil peut être utilisé pour protéger des façades commerciales, et notamment des vitrines dans les bourgs et villages principaux, afin de ne pas dénaturer l'ambiance des rues.	Positives : - La centralisation des activités, commerces et services sur les bourgs et villages principaux permet de limiter le mitage et la consommation d'espaces.
ACTION 20	**Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect du voisinage**	• Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels • Interdire les entreprises sources de nuisances au sein ou à proximité immédiate des quartiers d'habitation	- Zones Ux, 1Aux permettant les nouvelles constructions à vocation économiques. Celles-ci ont été placées dans le zonage en tenant compte des potentielles nuisances, et sont donc situées en continuité des activités existantes - L'outil de changement de destination : il est possible d'utiliser d'anciennes granges agricoles comme entrepôts de stockage, ou encore comme locaux accueillant des services, des bureaux etc. À noter que le changement de destination n'a pas besoin d'être mentionné dans le règlement graphique lorsque le bâtiment est situé en zone U.	Positives : - Limiter le mitage et la consommation d'espaces en réutilisant des bâtiments lors des changements des destination vers l'économie. - Maintien des marqueurs de l'identité locale par la valorisation du patrimoine bâti ; Limitées : - Les nouvelles zones économiques consomment des terres agricoles et naturelles, cependant ces surfaces restent toujours dans le cadre de l'objectif fixé de réduction de la consommation d'espaces.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 10 // Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 21	**Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricole et naturelle**	• Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie des bourgs et villages, afin de faciliter leurs évolutions	- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées : le zonage identifie des STECAL à vocation économique en zones agricole et naturelle (Ax, Nx), afin de prendre en compte les activités, notamment les artisans, afin qu'ils puissent évoluer, et perdurer. Ces secteurs doivent être limités en taille, mais également en nombre. Ils permettent d'assurer la pérennité de l'activité économique rurale.	Positives : - Maintien de l'activité économique du territoire, tout en limitant la consommation d'espaces. Ces STECAL doivent être adaptés aux besoins des artisans présents en zones A et N.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 11 // Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 22	**Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprises**	Le territoire du PLUi compte qu'une seule zone d'activités économiques qui a été identifiées dans le PADD et dans le règlement graphique. dans l'optique d'un maillage territorial, il est envisagé la création de microzones artisanales sur les communes	- Zone Ux et 1AUx : permet le développement des zones économiques identifiées dans le règlement graphique, avec des règles d'implantation, de hauteur ou encore architecturales adaptées.	Positives : - Maîtrise du développement de l'économie, pour limiter la consommation d'espaces NAF - Instauration d'un coefficient de biotope par surface, afin de limiter l'imperméabilisation des sols Limitées : - Consommation d'espaces
ACTION 23	**Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement des ZAE existantes**	- Privilégier le comblement du foncier libre déjà viabilisé ; - Prendre en compte les entreprises en dehors des ZAE (isolées ou en périphéries de bourgs) afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise) ; - Orienter les entreprises vers les ZAE intercommunales en développant les zones existantes ;	- Zone Ux et 1AUx : permet le développement des zones économiques identifiées dans le règlement graphique, avec des règles d'implantation, de hauteur ou encore architecturales adaptées. - Fixer des seuils dans le règlement écrit, afin que les entreprises se dirigent dans les ZAE lorsqu'elles dépassent ces seuils.	Positives : - Maîtrise du développement de l'économie, pour limiter la consommation d'espaces NAF - Instauration d'un coefficient de biotope par surface, afin de limiter l'imperméabilisation des sols Limitées : - Consommation d'espaces
ACTION 24	**Porter une politique foncière prospective pour anticiper le développement sur le long terme**	- Identifier des zones destinées au développement économique à plus long terme.	- Zones 2AUx : ces zones à destination économique sont dans un premier temps fermées à l'urbanisation, mais qui permettent à la collectivité d'y exercer le droit de préemption urbain afin de faire des réserves foncières et d'anticiper au mieux le développement des zones économiques essentielles pour le territoire.	Positives : - Maîtrise du développement de l'économie, pour limiter la consommation d'espaces NAF Limitées : - Consommation d'espaces

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 12 // Porter une politique de production de logements afin d'endiguer et de rattraper la perte de population

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 25	**Stopper le phénomène de déclin démographique tout en luttant contre l'augmentation des logements vacants**	- 648 logements nécessaires sur les 10 prochaines années, afin de maintenir une population.	- Les justifications de cette action sont présentées dans le chapitre II «Bilan de la consommation d'espaces et prospective»	

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 13 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine territoriale

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 26	**Répartir le besoin en logements dans une logique de solidarité du territoire**	- Les logements sont répartis en fonction d'une armature urbaine définie par les élus.	- Les justifications de cette action sont présentées dans le chapitre II «Bilan de la consommation d'espaces et prospective»	Positives : - Réduction de la consommation d'espaces, tout en répondant aux besoins des communes.
ACTION 27	**Permettre une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes**	- Chacune des catégories de l'armature urbaine reçoit un pourcentage du nombre de logements, ainsi qu'une densité de logements à respecter, exprimée en nombre de log/ha.	- Les justifications de cette action sont présentées dans le chapitre II «Bilan de la consommation d'espaces et prospective»	Positives : - Réduction de la consommation d'espaces, tout en répondant aux besoins des communes

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 13 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine territoriale

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 28	**Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain sur des sites stratégiques**	- Identifier un minimum de 50% des extensions urbaines en continuité urbaine des bourgs et villages sur chacune des communes	- Les extensions ponctuelles, ainsi que les OAP doivent être identifiées au maximum dans les bourgs et villages sur le règlement graphique. Celui-ci délimite les parties actuellement urbanisées, ainsi que les parcelles en extension.	Positives : - Affirmation de l'armature urbaine de chacune des communes, mais également de la communauté de communes, avec une répartition des terrains en extension entre les communes. - Évitement du mitage, et du développement de hameaux avec une identité architecturale affirmée, propre au territoire. - Préservation des paysages, des terres agricoles, et de la biodiversité associée.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 14 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 29	**Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'étalement urbain**	- Identifier les centralités urbaines principales à développer : les bourgs et les villages du territoire ; - Identifier les centralités urbaines secondaires à conforter : • hameaux principaux comportant au minimum une dizaine d'habitations regroupées ; • hameaux secondaires répondant aux critères d'urbanité suivant : au minimum 6 habitations regroupées, denses et disposant des équipements et réseaux, et sans interférences avec des exploitations agricoles. - Interdire la construction de nouvelles habitations en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains, exception faite des logements nécessaires aux exploitations agricoles et des changements de destination identifiés.	- Le règlement graphique identifie différentes zones, en fonction des centralités urbaines du territoire. Les bourgs sont identifiés en zones Ua (zone urbaine ancienne), Ub (zone urbaine à dominante résidentielle) ou encore Uc (zone urbaine de faubourgs). Les hameaux principaux et secondaires sont identifiés en zone Uh (zone urbaine pour les hameaux), et seuls les principaux bénéficient de possibilités d'extensions.	Positives : - Affirmation de l'armature urbaine de chacune des communes, mais également de la communauté de communes, avec une répartition des terrains en extension entre les communes. - Évitement du mitage, et du développement de hameaux avec une identité architecturale affirmée, propre au territoire. - Préservation des paysages, des terres agricoles, et de la biodiversité associée.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 14 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 30	**Privilégier la densification des parties actuellement urbanisées**	Les différents tissus urbains identifiés offrent un potentiel de densification estimé à 480 logements, coefficient de rétention appliqué, sur environ 129 ha recensés, et 61 ha finalement mobilisables.	- Le règlement graphique identifie les parties actuellement urbanisées, ainsi que les parcelles non-bâties à l'intérieur. Ce sont ces parcelles qui constituent le potentiel de densification du territoire, l'objectif étant de les mobiliser en priorité pour les nouvelles constructions. Cette politique prend néanmoins en compte la possible rétention foncière sur ces parcelles, et toutes les surfaces ne sont donc pas prises en compte dans le calcul du nombre de logements en densification. Le coefficient de rétention foncière obtenu après le travail des élus est d'environ 50%.	Positives : - Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers grâce à la densification des parties actuellement urbanisées.
ACTION 31	**Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années.**	Définir des surfaces constructibles en extension des PAU pour la production de logements à hauteur d'environ 168 logements.	- Le règlement graphique identifie des zones constructibles en dehors des PAU sur chacune des communes. - Les justifications du calcul de ces surfaces en extension est présenté dans le chapitre II «Bilan de la consommation d'espaces et prospective»	Positives : - Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 49% par rapport à la période de référence 2011-2021.
ACTION 32	**Rationaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**	- 50% de réduction de la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021 - Tendre vers un besoin estimé à environ 20 ha en extension urbaine et une densité moyenne de 8 logements à l'hectare à échelle intercommunale.	- Les justifications du respect de la limitation de consommation d'ENAF sont présentées dans le chapitre II « Bilan de la consommation et prospective»	Positives : - Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, - Préservation des paysages - Préservation de la biodiversité

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 14 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 33	**Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat**	Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera l'évolution du PLUi et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption urbain.	- Le règlement graphique permet d'identifier ces zones, par l'intermédiaire de zones 2AU, fermées à l'urbanisation. Ces zones 2AU ne comptent pas dans la consommation d'espaces du territoire sur la période du PLUi puisque celles-ci ne peuvent pas être urbanisées.	Incidences positives : - Adopter une logique foncière plus respectueuse de l'environnement, en permettant aux collectivités de faire des réserves foncières, sans pour autant que ces parcelles soient ouvertes à l'urbanisation. - Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, - Préservation des paysages - Préservation de la biodiversité

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 15 // Adapter l'offre en logements aux évolutions sociétales

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 34	**Encourager la mixité sociale intergénérationnelle et le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat**	- Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies de logements adaptées aux jeunes familles (logements abordables, typologies de logements et taille de terrains plus petits que ceux dominant l'offre actuelle) ; - Favoriser la mobilité résidentielle, notamment dans la recherche d'un logement plus adapté : logement plus petit, de plain-pied, à proximité des services ; - Aider à l'adaptation des logements par la mobilisation des aides publiques et la mise en réseau des partenaires (personnes âgées, en situation de handicap...) ; - Veiller à l'évolution de l'hébergement spécifique pour les personnes âgées ou en situation de handicap, et notamment en accompagnant et facilitant les projets d'EHPAD, les MARPA, les résidences séniors, l'habitat intergénérationnel... - Promouvoir le maintien d'un taux de logements sociaux et/ou aidés équivalent à celui actuel sur le territoire.	- Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir les grands principes d'urbanisation à mettre en place sur les zones d'extension. Elles permettent notamment de prévoir l'implantation de logements collectifs, en imposant une densité associée. Cette densité a été augmentée sur l'ensemble du territoire, de façon à répondre dans un premier temps aux exigences de la loi, mais également pour permettre à de jeunes ménages, dans des conditions financières plus précaires, d'accéder à la construction. - Le règlement graphique peut également identifier des zones à vocation d'équipements publics (Ue) où les projets tels que les EHPAD peuvent être encouragés.	Positives : - Limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. - Amélioration de l'offre d'habitat du territoire, permettant aux habitants de pouvoir y rester tout au long de leur parcours résidentiel, dans les meilleures conditions de vie.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 15 // Adapter l'offre en logements aux évolutions sociétales

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 35	**Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs**	- La rénovation énergétique ; - Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.) ; - Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc.) ; - Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc. ; - Le changement de destination d'ancien bâtiment agricole en habitat. - Assurer à tous les logements existants, notamment ceux situés dans un hameau non-urbain ou en écart bâti la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'annexes et d'extensions	- Le règlement écrit associé aux zones agricole (A) et naturelle (N) permet la réalisation d'annexes et d'extensions dans une certaine mesure (piscine, garage, nouvelles pièces, véranda, etc.)	Positives : - Limitation du mitage dans les hameaux ou dans les écarts bâtis, - Evolution possible des logements

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 16 // Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 36	**Protéger les éléments du patrimoine naturel, paysager et bâti oeuvrant au cadre de vie**	Le PLUi prévoit de protéger et valoriser : - Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modénatures, porches, etc., - Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc., - Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins en milieu urbain, points de vue, etc.	- Le règlement graphique peut identifier ces éléments de paysage ou de patrimoine bâti à protéger, au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.	Positives : - protection du patrimoine bâti, de l'identité architecturale du territoire, et donc de son paysage caractéristique - protection du paysage, par l'intermédiaire de la protection des haies et des boisements, - protection de la biodiversité associée, des trames verte et bleue du territoire
ACTION 37	**Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager**	- Dissocier les parties anciennes des centres-bourgs et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale ; - Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat ; - Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines ; - Veiller à la qualité des aménagements et des insertions paysagères aux entrées de bourg, particulièrement aux portes d'entrées de l'intercommunalité, lesquelles contribuent à la caractérisation du territoire ; - Optimiser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bâtiments agricoles et d'activités économiques notamment).	- le règlement graphique permet de différencier les zones dans les parties actuellement urbanisées du territoire (Ua, Ub, Uc, etc.). Les règlements écrits associés permettent d'être plus ou moins sévères sur l'aspect des nouvelles constructions (implantation, volumétrie, couleurs des menuiseries, aspect des toitures, etc.) - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent d'identifier les éléments végétaux existants, et de les protéger, lorsque ceux-ci ne remettent pas en cause l'aménagement prévu dans la zone.	Positives : - Protection du paysage en assurant l'intégration des futures constructions - Protection de la biodiversité existantes dans les zones bâties du territoire.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.1 PRÉAMBULE



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 Pays Dunois 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 directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Creuse en cours d'élaboration,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRi) Loire-Bretagne,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) Nouvelle Aquitaine : ce document intègre le SRCAE et le SRCE),

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 des documents supérieurs

- En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi doit ***prendre en compte*** :

- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Creuse

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
REPENSER LES AMÉNAGEMENTS DE COURS D'EAU DANS LEUR BASSIN VERSANT	**Préservation et restauration du bassin versant**	Action 3 : Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire Action 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques Action 6 : Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques
	Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	
	Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques	
	Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	
	Limiter et encadrer la création de plans d'eau	Non concerné
	Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	Non concerné
	Favoriser la prise de conscience	Non concerné
	Améliorer la connaissance	Non concerné

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
REPENSER LES AMÉNAGEMENTS DE COURS D'EAU DANS LEUR BASSIN VERSANT	**Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines**	Action 5 : Promouvoir la «nature en ville»
RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES	**Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire**	Action 6 : Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques
	Adapter les programmes d'action en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Développer l'incitation sur les territoires prioritaires	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Améliorer la connaissance	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
RÉDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE, PHOSPHORÉE ET MICROBIOLOGIQUE	**Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés**	Action 6 : Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques Action 12 : Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs des collectivités
	Prévenir les apports de phosphore diffus	
	Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées	

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
RÉDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE, PHOSPHORÉE ET MICROBIOLOGIQUE	**Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme**	Action 6 : Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques
	Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
MAÎTRISER ET RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES	**Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques	
	Développer la formation des professionnels	
	Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides	
	Améliorer la connaissance	
MAÎTRISER ET RÉDUIRE LES POLLUTIONS DUES AUX MICROPOLLUANTS	**Poursuivre l'acquisition des connaissances**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	Action 6 : Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
MAÎTRISER ET RÉDUIRE LES POLLUTIONS DUES AUX MICROPOLLUANTS	**Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
PROTÉGER LA SANTÉ EN PROTÉGEANT LA RESSOURCE EN EAU	**Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres sur la protection des captages	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides dans les aires d'alimentation des captages	Action 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques Action 3 : Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire Action 6 :Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques
	Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Réserver certaines ressources à l'eau potable	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
GÉRER LES PRÉLÈVEMENTS D'EAU DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE ET DURABLE	**Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau**	Action 12 : Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs des collectivités
	Assurer l'équilibre entre les ressources et les besoins en période de basses eaux	
	Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Gérer la crise	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES	**Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités**	Action 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques.
	Préserver les zones humides dans les projets d'installation, ouvrages, travaux et activités	
	Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Favoriser la prise de conscience	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES	**Améliorer la connaissance**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ AQUATIQUE	**Restaurer le fonctionnement des circuits de migration**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	Action 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques. Action 3 : Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire
	Mettre en valeur le patrimoine halieutique	
	Contrôler les espèces envahissantes	
PRÉSERVER LE LITTORAL	**LE TERRITOIRE N'EST PAS CONCERNE PAR CETTE ORIENTATION**	
PRÉSERVER LES TÊTES DE BASSIN VERSANT	**Restaurer et préserver les têtes de bassin versant**	Action 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques. Action 3 : Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire
	Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant	

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
FACILITER LA GOUVERNANCE LOCALE ET RENFORCER LA COHÉRENCE DES TERRITOIRES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES	**Des SAGE partout où c'est nécessaire**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Renforcer la cohérence des politiques publiques	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux	Action 12 : Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs des collectivités Action 22 : Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprises
METTRE EN PLACE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET FINANCIERS	**Mieux coordonner l'action réglementaire de l'Etat et l'action financière de l'Agence de l'Eau**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Optimiser l'action financière de l'Agence de l'Eau	
INFORMER, SENSIBILISER, FAVORISER LES ÉCHANGES	**Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX D'ACTION		
ORIENTATION	**ACTION**	**PADD DU PLUI**
INFORMER, SENSIBILISER, FAVORISER LES ÉCHANGES	**Favoriser la prise de conscience**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Améliorer l'accès à l'information sur l'eau	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.3 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PGRI LOIRE BRETAGNE

ORIENTATION	ACTION	PADD DU PLUI
OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES CAPACITÉS D'ÉCOULEMENT DES CRUES AINSI QUE LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES ET LES CAPACITÉS DE RALENTISSEMENT DES SUBMERSIONS MARINES (SDAGE 2022-2027)	**Préservation des zones inondables non urbanisées**	Action 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques. Action 3 : Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire
	Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Non-aggravation du risque par réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement	
	Association des commissions locales de l'eau sur les servitudes et de l'identification de zones d'écoulement préférentielles	
	Association des CLE à l'application de l'art. L211-12 du CE	
	Gestion de l'eau et projets d'ouvrages de protection	
	Entretien des cours d'eau	

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.3 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PGRI LOIRE BRETAGNE

ORIENTATION	ACTION	PADD DU PLUI
OBJECTIF N°2 : PLANIFIER L'ORGANISATION ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DU RISQUE	**Zones inondables et potentiellement dangereuses**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Indicateurs de la prise en compte du risque inondation	
	Information relative aux mesures de gestion du risque inondation	
	Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement	

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.3 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PGRI LOIRE BRETAGNE

ORIENTATION	ACTION	PADD DU PLUI
OBJECTIF N°2 : PLANIFIER L'ORGANISATION ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DU RISQUE	**Cohérence des PPR**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Aléa de référence des PPR	
	Adaptation des nouvelles constructions	
	Prise en compte des populations sensibles	
	Évacuation	
	Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale	
	Implantation des nouveaux bâtiments pouvant générer des pollutions importantes ou un danger pour les personnes	
	Recommandations sur la prise en compte de l'événement extrême pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles	
	Prise en compte de l'événement extrême dans l'aménagement d'établissement, installations sensibles, à défaut de la disposition précédente	
	Prévenir, voire réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	Action 13 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire
	Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements	Action 6 : Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.3 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PGRI LOIRE BRETAGNE

ORIENTATION	ACTION	PADD DU PLUI
OBJECTIF N°3 : RÉDUIRE LES DOMMAGES AUX PERSONNES ET AUX BIENS EN ZONE INONDABLE	Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité	Action 13 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire
	Prise en compte de l'événement êtrême dans l'aménagement d'établissements, d'installations sensibles	
	Réduction des dommages aux biens fréquemment inondés	
	Réduction de la vulnérabilité des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population	
	Réduction de la vulnérabilité des services utiles à un retour à la normale rapide	
	Réduction de la vulnérabilité des installations pouvant générer une pollution ou un danger pour la population	
	Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	
	Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	
OBJECTIF N°4 : INTÉGRER LES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS DANS UNE APPROCHE GLOBALE	Ecrêtement des crues	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Etudes préalables aux aménagements de protection contre les inondations	
	Prise en compte des limites du système de protection contre les inondations	
	Coordination des politiques locales de gestion du trait de côte et submersions marines	

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.3 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PGRI LOIRE BRETAGNE

ORIENTATION	ACTION	PADD DU PLUI
OBJECTIF N°4 : INTÉGRER LES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS DANS UNE APPROCHE GLOBALE	**Unification de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des ouvrages de protection**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
OBJECTIF N°5 AMÉLIORER LA CONNAISSANCE ET LA CONSCIENCE DU RISQUE INONDATION	**Informations apportées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Informations apportées par les stratégies locales de gestion des risques d'inondation	
	Informations apportées par les PPR	
	Informations à l'initiative du maire dans les communes soumises à un risque majeur d'inondation	
	Promotion des plans familiaux de mise en sécurité	
	Informations à l'attention des acteurs économiques	
OBJECTIF N°6 : SE PRÉPARER À LA CRISE ET FAVORISER LE RETOUR À LA NORMALE	**Prévision des inondations**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Mise en sécurité des populations	
	Patrimoine naturel	
	Retour d'expérience	
OBJECTIF N°6 : SE PRÉPARER À LA CRISE ET FAVORISER LE RETOUR À LA NORMALE	**Continuité d'activités de services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population**	Non concerné Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme
	Continuité d'activités des établissements hospitaliers et médico-sociaux	

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.4 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SRADDET NOUVELLE AQUITAINE

ORIENTATION	OBJECTIF STRATÉGIQUE	PADD DU PLUI / APPLICATION DANS LE PLUI
ORIENTATION 1 : UNE NOUVELLE-AQUITAINE DYNAMIQUE, DES TERRITOIRES ATTRACTIFS, CRÉATEURS D'ACTIVITÉS ET D'EMPLOIS	**Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles**	Action 22 : Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprises
	Développer l'économie circulaire	Action 7 : Assurer la pérennité des exploitations agricoles Action 8 : faciliter la diversification des exploitations agricoles Action 10 : Encourager le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire
	Donner à tous l'opportunité d'innover et d'expérimenter	Le territoire n'est pas concerné par cet objectif
	Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée	Action 14 : Améliorer les conditions de déplacements
	Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le Monde	Le territoire n'est pas concerné par cet objectif

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.4 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SRADDET NOUVELLE AQUITAINE

ORIENTATION	OBJECTIF STRATÉGIQUE	PADD DU PLUI / APPLICATION DANS LE PLUI
ORIENTATION 2 : UNE NOUVELLE-AQUITAINE AUDACIEUSE, DES TERRITOIRES INNOVANTS FACE AUX DÉFIS DÉMOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX	**Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat**	Action 11 : Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extensions ou de requalification Action 13 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire Action 14 : Améliorer les conditions de déplacements Action 3 : Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire Action 5 : Promouvoir la «nature en ville» Action 25 : Stopper le phénomène de déclin démographique tout en luttant conte l'augmentation des logements vacants Action 27 : Permettre une offre diversifiée en logements reposant sur la complémentarité des communes Action 32 : Rationaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'ENAF Action 34 : Encourager la mixité sociale intergénérationnelle et le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat
	Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau	Orientation 1 : Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue Orientation 2 : Garantir le maintien les paysages emblématiques du territoire
	Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain	Orientation 9 : Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire
	Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation	Cette orientation de relève pas du domaine de compétences du document d'urbanisme

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.4 COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SRADDET NOUVELLE AQUITAINE

ORIENTATION	OBJECTIF STRATÉGIQUE	PADD DU PLUI / APPLICATION DANS LE PLUI
ORIENTATION 2 : UNE NOUVELLE-AQUITAINE AUDACIEUSE, DES TERRITOIRES INNOVANTS FACE AUX DÉFIS DÉMOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX	**Etre inventif pour limiter les impacts du changement climatique**	Le règlement graphique permet d'identifier des boisements et des haies à protéger sur le territoire. Ces protections sont recensées dans l'OAP Trame verte et bleue Action 13 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire
ORIENTATION 3 : UNE NOUVELLE-AQUITAINE SOLIDAIRE, UNE RÉGION ET DES TERRITOIRES UNIS POUR LE BIEN-VIVRE DE TOUS	**Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux**	Action 14 : Améliorer les conditions de déplacements
	Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs	Orientation 1 : Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante
	Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité, et l'intermodalité	Action 10 : Améliorer les conditions de déplacements Action 15 : Développer les transports à la demande
	Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages	Le règlement graphique permet d'identifier des zones dédiées, et de s'assurer de la disponibilité du foncier.



Chapitre 2.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

Karthéo urbanisme



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1. OBJECTIFS ET MÉTHODE DE LA PROSPECTIVE

1.1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pays Dunois 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 en 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, notamment via un objectif de croissance de population, constitue une étape clé de la procédure de PLUi.

Code de l'URBANISME

Depuis 2021, la loi Climat et Résilience demande que *«le schéma de cohérence territoriale ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale engagent l'intégration d'un objectif, pour les dix années suivant la promulgation de la présente loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes.»*

L'objectif de la prospective est de permettre à la Communauté de Communes de Pays Dunois et aux communes membres d'exprimer un projet politique 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, de cette prospective, que se justifieront la mise en proportion globale et la répartition du potentiel constructible (foncier constructible disponible défini par le zonage).

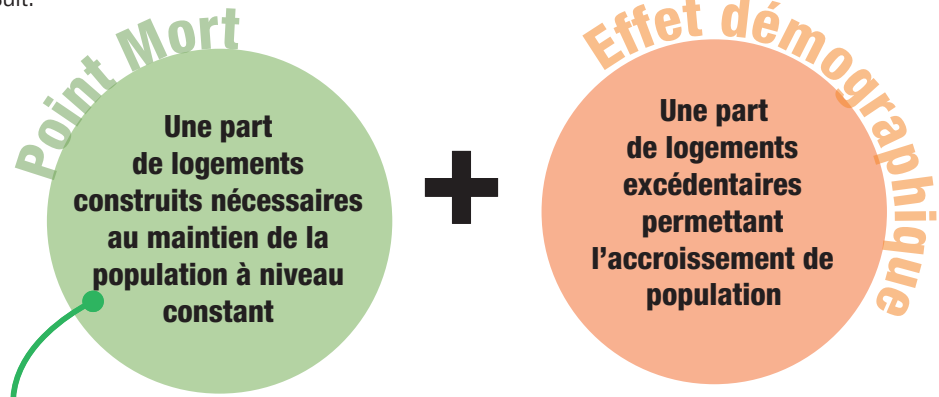
L'objectif de ce chapitre des justifications du PLUi est de présenter la méthode de calcul et les choix politiques opérés pour définir la projection de croissance démographique, sa traduction en besoin de logements et en termes de foncier, dans la recherche d'une utilisation économe des ENAF.

- **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 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, ***a 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)

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1. OBJECTIFS ET MÉTHODE DE LA PROSPECTIVE

1.1 PREAMBULE

Ainsi, 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 2011-2021 soit une période de 10 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 fut 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 2011 et 2021

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).

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

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.

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 ».

Code de l'URBANISME

L'article 194 de la loi Climat et Résilience indique :

«1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi ;

2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ;

3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent lll ;»

Cette analyse a donc été effectuée en deux temps :

- Sur la période 2016-2026, correspondant aux 10 dernières années avant approbation du PLUi ;
- Sur la période 2011-2021, afin de se conformer à la loi Climat et Résilience, et pour connaître le foncier disponible en extension pour la durée du PLUi. En effet, la loi impose une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à cette période de référence.

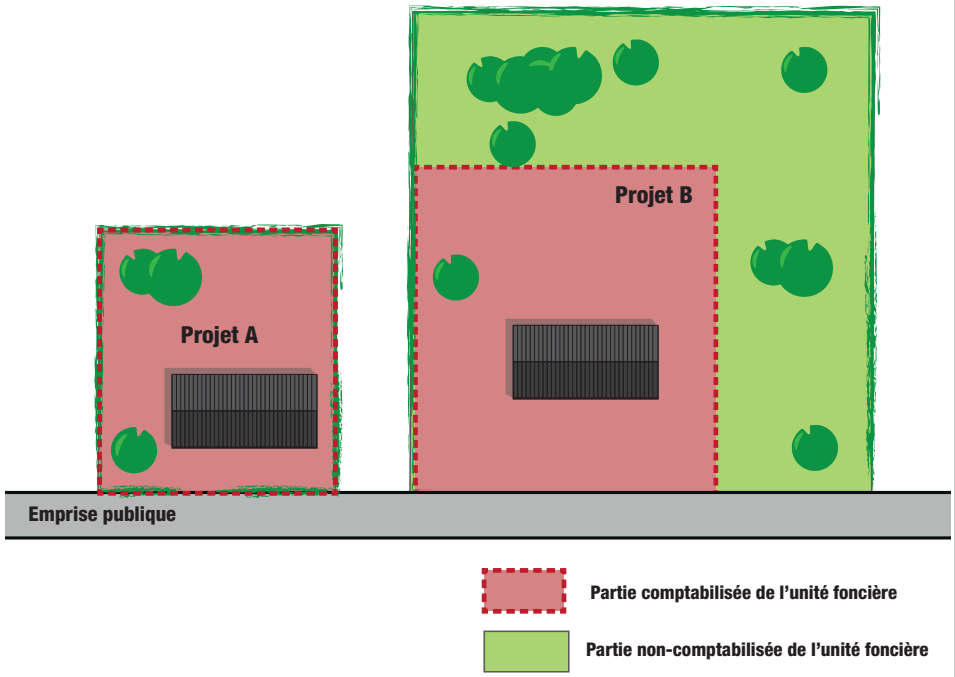
1. *Analyse du foncier consommé sur les 10 dernières années.*

Ne bénéficiant pas des données concernant les 3 dernières années, les calculs sont basés sur le même rythme que les années précédentes, d'après «Mon Diagnostic Artificialisation». Sur la période 2016-2026, le territoire a consommé environ 5,9 ha/an.

2. *Analyse de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021*

L'analyse de la consommation d'espaces sur la période imposée par la loi Climat et Résilience est possible grâce à l'analyse effectuée par les services de l'État. En effet, l'État met à disposition un outil afin d'avoir accès à ces données (mon diagnostic artificialisation). L'utilisation de ces référentiels permet d'uniformiser les données de consommation d'espaces, sur des périodes de temps précises.
Pour le PLUi de Pays Dunois, l'État grâce aux

MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES



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.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

2. ANALYSE DES DYNAMIQUES PASSÉES

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

fichiers fonciers, annonce une **consommation de 57,6ha sur la période de référence 2011-2021.** Ce chiffre prend en compte l'ensemble des constructions, celles liées à l'habitat, mais aussi celles liées à l'économie. Concernant l'habitat, il est fait état d'une consommation de plus de 54 ha sur la même période.

Ces données ont pu être confirmées par **le traitement et l'analyse des permis de construire** acceptés entre 2011 et 2021, ayant engendrés la création d'une nouvelle construction, sur l'ensemble des communes du territoire.

►Bilan de la consommation :

Les deux méthodes de calcul utilisées (référentiel de l'État et étude des permis de construire) ont donc donné quasiment les mêmes résultats (respectivement 57,6 et 54,2 ha consommés pour l'habitat sur 10 ans).

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

L'objectif de la prospective du PLUi est d'assurer que sa mise-en-œuvre, dans sa prévision de logements à atteindre (et donc de potentiel constructible délimité par le zonage) devra permettre d'accueillir de nouveaux habitants. Sur le territoire, le nombre d'habitants est en hausse constante.

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 :

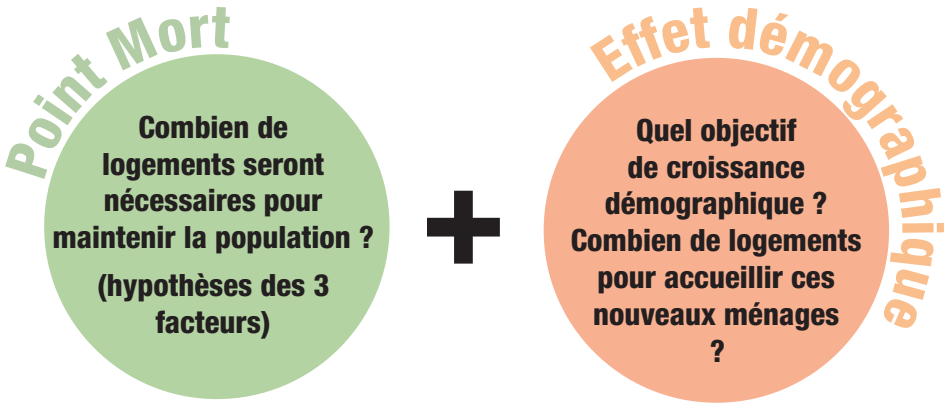
- L'anticipation du desserrement des ménages,

- L'anticipation de l'évolution du parc de logements inactifs (résidences secondaires + logements vacants),

- L'anticipation du besoin de renouvellement du parc.

- Le projet politique poursuivi en matière d'accueil de population.

Ce «point mort» est calculé pour les 10 ans d'application du PLUi, à savoir sur la période 2026-2036.



= 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 6 942 habitants en 2021 (données INSEE). En effet, le seul maintien de la population de 2021 nécessite la création de nouveaux logements, pour différentes raisons :

- le desserrement des ménages : depuis quelques années et sur l'ensemble du territoire, le nombre de personnes par foyer diminue. Cela est dû non seulement au veuvage, qui est particulièrement vrai sur les territoires avec une population âgée, mais également aux divorces et séparations, ou encore aux enfants qui partent faire leurs études dans des villes plus importantes.
- la création de logements inactifs : là encore, il s'agit d'un phénomène inévitable puisque des résidences principales deviennent vacantes suites à un décès, ou deviennent des résidences secondaires lors d'un déménagement.

De fait, même si la population est constante, un certain nombre de nouvelles constructions est nécessaire pour la maintenir sur le territoire. Il s'agit du «point mort».

Afin d'anticiper le desserrement des ménages, ainsi que l'augmentation du parc de logements inactifs, des régressions linéaires sont utilisées. Elles permettent de prédire mathématiquement les chiffres sur les 10 prochaines années. Les données utilisées pour effectuer les calculs sont celles de l'INSEE, de 1968 à 2020. Les plages de données étendues permettent d'assurer la fiabilité des calculs.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

A - Besoins liés au renouvellement du parc

Le besoin lié au renouvellement du parc de logements est intrinsèquement liés principalement aux changements de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat. En effet, sur des territoires ruraux comme le Pays Dunois, la division ou encore le regroupement de logements sont quasiment inexistants. Ainsi, l'estimation du renouvellement du parc du point mort sur les 10 ans à venir après l'approbation du document (2026-2036), a été calculé à partir des changements de destination ayant eu lieu sur la période de référence 2011-2021.

Sur la période 2026-2036, les élus ont choisi de comptabiliser 15 changements de destination vers l'habitat, soit environ 1 changement de destination par commune sur ces 10 ans. Ces 15 logements créés sont donc à déduire du nombre de logements nécessaires au maintient de la population de 2021.

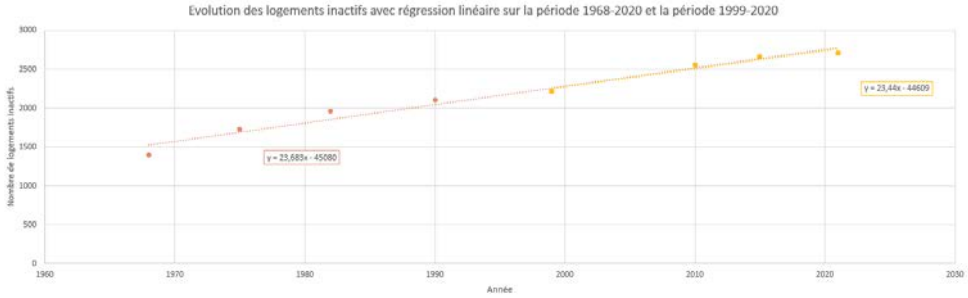
B.1 - Besoin pour compenser l'évolution des logements inactifs

Afin de maximiser la fiabilité des données utilisées pour effectuer les régressions linéaires, plusieurs plages de données ont été utilisées :

- Une première équation de droite est issue des données INSEE des logements inactifs entre 1968 et 2020, permettant ainsi de «lisser» tous les évènements qui ont pu avoir un impact significatif sur le nombre de logements inactifs. L'utilisation de cette plage de données permet également de prendre en compte des évènements plus anciens ;
- Une deuxième équation de droite est issue des données INSEE entre 1999 et 2020, permettant ainsi de mettre en avant les «dernières» tendances des chiffres.

Enfin, l'estimation finale du nombre de logements inactifs sur la période 2026-2036 est issue de la moyenne des deux chiffres obtenus grâce à ces deux méthodes.

D'après les chiffres présentés ci-contre, environ **236 logements inactifs seront créés sur la période 2026-2036.**



	Coefficient directeur	Ordonnée à l'origine	Equation	2026	2036	Soit en 10 ans
1968-2021	23,6826	-45080	y = 23,6826x + (-45080,1)	2901	3138	237
1999-2021	23,4401	-44609	y = 23,4401x + (-44608,9)	2881	3115	234
			Moyenne	2891	3126	236

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

C - Besoin pour compenser le desserrement des ménages

La méthode utilisée pour connaître la taille moyenne des ménages en 2036 est identique à celle utilisée pour calculer l'évolution du parc de logement inactifs :

- Une première équation de droite est issue des données INSEE entre 1968 et 2021. L'utilisation de cette plage de données permet de prendre en compte une taille moyenne des ménages plus importante, et de prendre en compte la forte diminution ayant eu lieu. On peut d'ailleurs considérer que les chiffres ne vont pas continuer à diminuer aussi drastiquement ;
- Une deuxième équation de droite est issue des données INSEE entre 1999 et 2021, permettant ainsi de mettre en avant les «dernières» tendances des chiffres.

Dans un souci de cohérence c'est la moyenne des deux chiffres qui a été choisi pour estimer la taille moyenne des ménages soit 1,60. En effet, cela permet de tenir compte de toutes les variations ayant eu lieu.

D'après les chiffres présentés ci-contre, **la taille moyenne des ménages sera de 1,60 pers/ménage en 2036.**

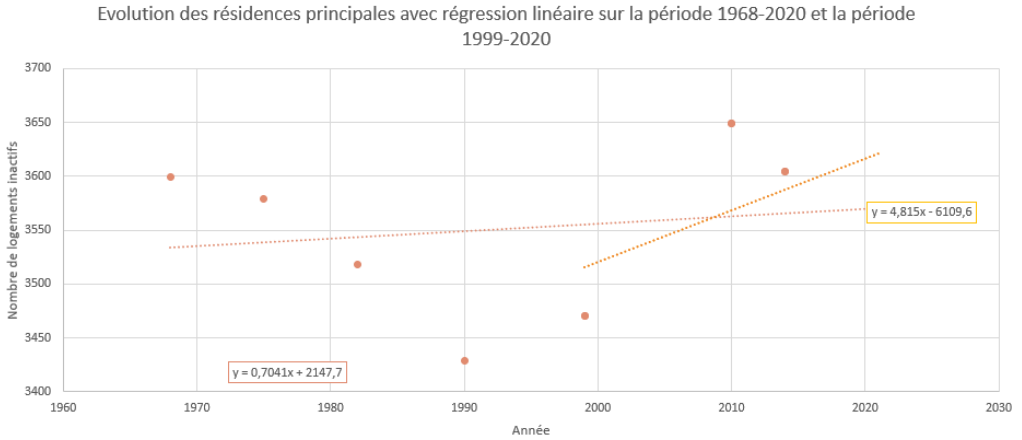
Pour pouvoir calculer le nombre de logements nécessaire afin de compenser cette diminution de la taille moyenne des ménages, il faut effectuer :

- **D** = (population de 2021 / taille des ménages en 2036) - nombre de résidences principales en 2036.

Il est donc nécessaire de calculer également le nombre de résidences principales estimé en 2036. Ce chiffre est également issu de calculs via des régressions linéaires, de la même façon qu'expliqué précédemment. **3 637 résidences principales ont été estimées en 2036**.

Donc D = (6942/1,6015)-3637 = 697

697 logements sont donc nécessaires pour compenser le desserrement des ménages sur la période 2026-2036



	Coefficient directeur	Ordonnée à l'origine	Equation	2026	2036	Soit en 10 ans
1968-2021	0,7041	2148	y = 0,7041x + (2147,7)	3574	3581	7
1999-2021	4,8150	-6110	y = 4,815x + (-6109,6)	3645	3694	48
			Moyenne	3610	3637	28

	Coefficient directeur	Ordonnée à l'origine	Equation	2036
1968-2021	-0,0213	45,0	y = -0,0213x + (45)	1,50
1999-2021	-0,0111	24,3	y = -0,0111x + (24,3)	1,70
			Moyenne	1,60

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

D - Calcul du «point mort»

Le «point mort» est calculé de la façon suivante :

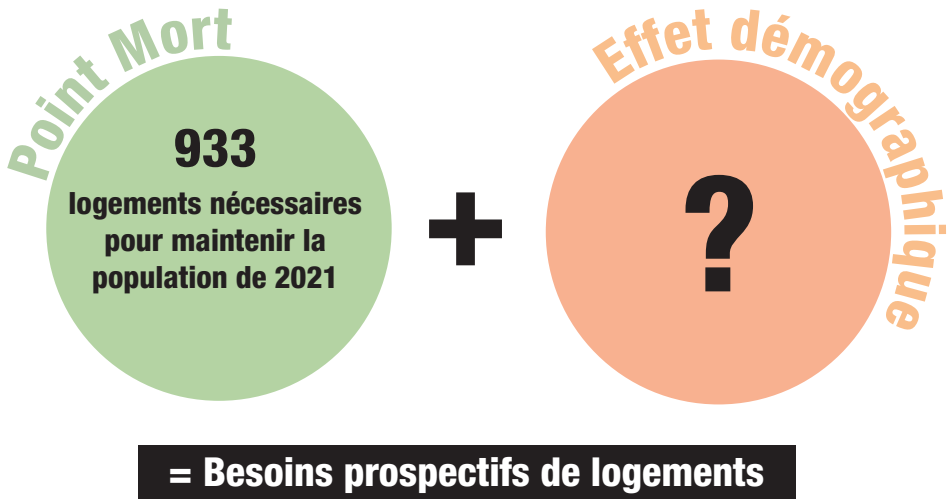
PM = RSLV + D + R

avec :

- RSLV = nombre de résidences secondaires + logements vacants (logements inactifs) créés et donc à compenser sur la période 2026-2036 ;
- D = nombre de logements nécessaire à la compensation du desserrement des ménages en 2036 (= (population de 2021 / taille des ménages en 2036) - nombre de résidences principales en 2026) ;
- R = nombre de logements à compenser suite au renouvellement du parc (ici seuls les changements de destination vers l'habitat sont pris en compte).

PM = 697 + 236 - 0 = 933

933 logements seront donc nécessaires, uniquement pour maintenir la population de 2021 du territoire de Pays Dunois



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

E - Choix politiques

Une fois que le besoin en logements pour maintenir la population a été calculé, il faut intégrer à la prospective la volonté des élus pour la période du PLUi.

- *Choix politiques concernant le renouvellement du parc :*

  Les élus ont souhaité intégrer davantage de changements de destination à la prospective. En effet, ils estiment que les rénovations sont nombreuses sur le territoire, et souhaitent en **comptabiliser 15** pour la période 2026-2036, soit un peu moins de 1 **par commune sur les 10 ans.**

- *Choix politiques concernant les logements inactifs :*

  Là encore, les élus ont fait le choix d'ajouter la réintégration de logements inactifs à leurs choix politiques pour les 10 prochaines années. Sachant que les calculs via les régressions linéaires indiquent que 236 logements inactifs vont être créés entre 2026 et 2036, **les élus ont choisi d'en réintégrer 270 et d'endiguer leur augmentation**, soit 15 logements inactifs (résidence secondaire ou logement vacant) par commune sur les 10 ans.

Choix politiques concernant l'accueil de population :

La Creuse bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, et celui-ci a été extrêmement apprécié durant la crise sanitaire, le territoire ayant noté un attrait particulier pour son mode de vie rural. Lors de l'élaboration du document et pour le calcul de la prospective, différents scénarios ont été proposés aux élus :

- **Un scénario «au fil de l'eau»**, reprenant exactement les données obtenues grâce aux régressions linéaires, effectués sur deux plages d'années différentes, comme pour tous les autres calculs. Ce scénario au fil de l'eau prévoit une **diminution de la population, soit 6 018 habitants prévus pour 2036 et une diminution de 924 habitants par rapport à la population de 2021**. Ce scénario apparaît très pessimiste, puisque les dernières tendances de population montrent une diminution beaucoup moins sévère que celle-ci.
- Un scénario «Omphale», qui reprend les données du même nom, qui sont disponibles par département. Ainsi, pour la Creuse, les données Omphale prédisent une augmentation de la population, à savoir 0,08%/an. Ce scénario correspondrait à une population de 7 029 habitants en 2036, soit une augmentation de 87 habitants depuis 2021. Ce scénario paraît peu plausible, et apparaît comme trop optimiste aux élus. Il n'a donc pas été retenu.
- Enfin, le dernier scénario proposé, correspond au maintien de la population. Il représente pour les élus un véritable choix politique d'accueil de population, une volonté d'accueillir de nouveaux habitants, et en particulier des familles, les parents pouvant travailler sur le territoire, et les enfants y poursuivre leur scolarité. Ce scénario ambitionne le maintien des 6 942 habitants en 2036. **C'est cet objectif qui a été retenu par les élus.**

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

F - Calcul du besoin en logements suite aux choix politiques

Après que le scénario d'accueil de population ait été choisi par les élus, il convient de calculer le besoin en logement lié à cet accueil de population. Pour ce faire, il faut donc prendre en compte tous les choix politiques cités précédemment et faire le calcul suivant :

Besoin en logements lié aux choix politiques = RSLV + D + R

avec :

- RSLV = nombre de résidences secondaires + logements vacants (logements inactifs) que les élus ont choisi de réintégrer ;
- D = nombre de logements nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants (= nombre d'habitants supplémentaires / taille moyenne des ménages) ;
- R = nombre de changements de destination que les élus ont estimé.

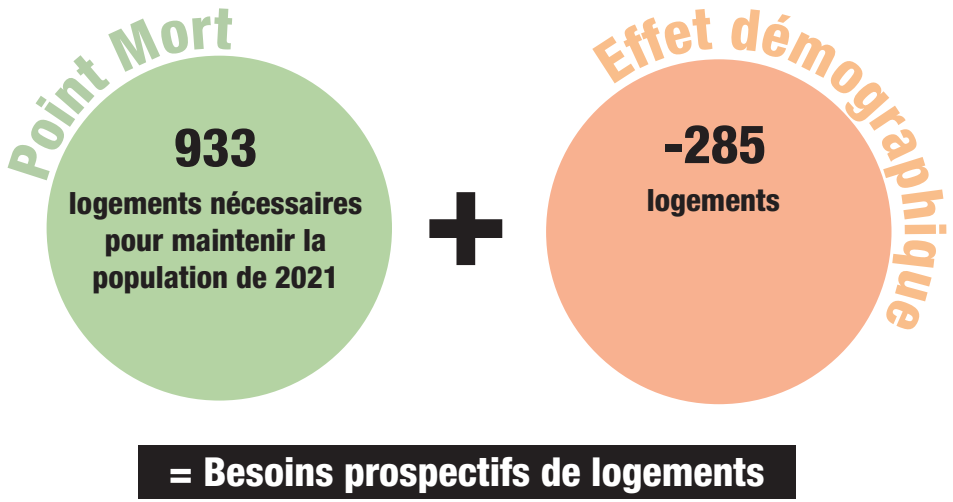
RSLV = -270

D = 0

R = -15

Effet démographique = -285 logements

Au total, ce sont donc 648 logements qui sont nécessaires à la Communauté de Communes de Pays Dunois pour répondre à ses besoins sur la période 2026-2036.



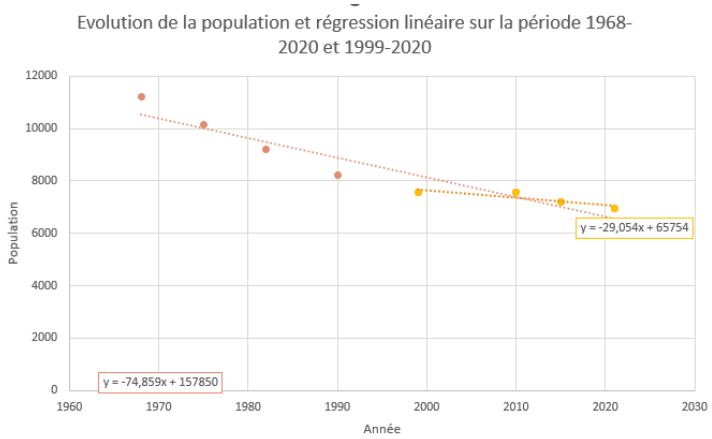
CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

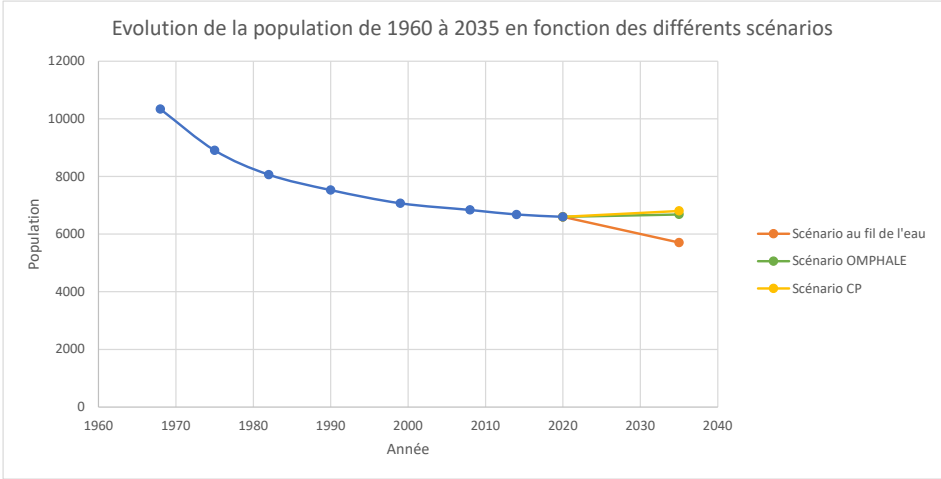
3.2 OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Les tableaux et graphiques ci-contre récapitulent les différents scénarios présentés aux élus, ainsi que les détails d'obtention des chiffres.

- *Scénario «au fil de l'eau»* : comme pour tous les autres calculs, ce sont les méthodes des deux régressions linéaires qui ont permis d'obtenir le nombre d'habitants prévus en 2035.
- Le scénario Omphale a été établi directement à partir des données de variations annuelles de la population, à savoir 0,08%/an.
- Le scénario retenu est celui des choix politique. Conscient des réalités du territoire quant à la perte de population, les élus ont choisi comme scénario le maintien de la population de 2021. Ce dernier scénario semble le plus adapté. On constate sur les dernières années que si la population continue à diminuer, cela est moins prononcé. Ainsi, le maintien de la population est le scénario le plus réaliste.



	Coefficient directeur	Ordonnée à l'origine	Equation	2036
1968-2021	-74,8595	157850,14	y = -74,8595x + (157850,14)	5436
1999-20201	-29,0537	65753,99	y = -29,0537x + (65753,99)	6601
			Moyenne	6018



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

4.1 PREAMBULE

Ainsi, la prospective démographique a permis de définir un objectif de logements neufs à atteindre : 933 logements pour la période 2026-2036. 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 de la communauté de communes Pays Dunois 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. Vient s'ajouter depuis 2021 la loi Climat et Résilience, obligeant les collectivités à réduire de 50% leur consommation d'espaces sur la période 2021-2031, par rapport à la décennie 2011-2021.

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.

Trois principes sont sollicités pour agir contre la consommation d'espaces :

- *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 voire 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 pour assurer une consommation foncière modérée

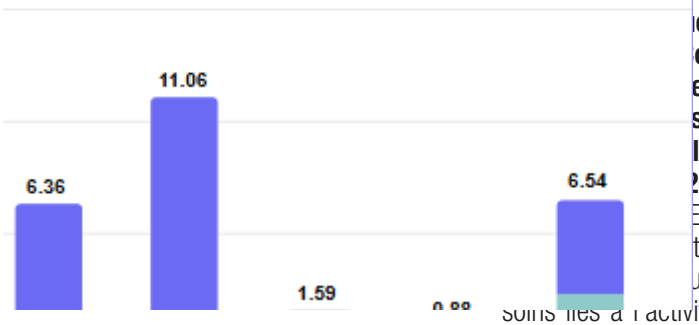
1. *Évaluer le besoin foncier global* : Quelle évolution des unités foncières encourager ? Rapportée au nombre de logements à atteindre, quelle surface constructible devra être disponible au travers du PLUi pour accueillir les objectifs prospectifs ?
2. *Hiérarchiser la répartition de la constructibilité 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 ?
4. *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 logements doivent être prévus en extension de la PAU ? Où et sous quelles formes permettre leur construction ?

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

4.2 ÉVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILISÉ

L'analyse des données du référentiel utilisé (**MonDiagnosticArtificialisation**) issu des fichiers fonciers, quant à lui, l'a estimée à **57,6ha sur la période de référence**.



Ainsi, afin de se conformer à la loi Climat et Résilience, qui rejoint les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, **la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ne devra pas dépasser leurs sur la période**

é au PLUi de la Communes Pays Du- maximale d'environ s naturels, agricoles et la période des 10 ans 031). Cette consommaENAF (espaces naturels, tiers), n'est pas allouée ut donc y intégrer les besoins liés à l'activité économique du territoire (ZAE, STECAL, etc.). De plus, le PLUi couvrant une période de 10 ans, et l'approbation ayant lieu en 2026, il est nécessaire de comptabiliser la période 2031-2036, en restant sur le même rythme de consommation (soit 2,9 ha/an). **Finalement, est octroyée au PLUi de Pays Dunois une surface de 40,4 ha en extension, sur la période 2021-2036 (inclus)**. Le PLUi n'étant exécutoire qu'en 2026, il faut également retrancher la période écoulée, à savoir 2021-2026 (inclus). La consommation de 2021 à 2023 est disponible, et s'élève à 8,59 ha. Pour 2024 à 2026, une consommation moyenne de 2,9 ha/an est constatée, d'après la consommation passée sur l'ensemble du territoire. Ce sont donc 17,18 ha qui ont été consommés entre 2021 et 2026 inclus.

C'est donc 23,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourront être consommés dans le cadre du PLUi de Pays Dunois.

A - Besoin foncier

Si l'on reprend les objectifs de la prospective en ce qui concerne la construction de nouveaux logements, celle-ci fait état d'un besoin total de 933 logements sur la période 2026-2036.

Pour pouvoir calculer la consommation d'ENAF, il faut y retrancher les logements disponibles en densification. Après le repérage de toutes les dents creuses, et le travail avec les élus concernant leur potentiel de mutabilité, il ressort qu'environ 494 **logements sont disponibles en densification**. Des données plus précises concernant les dents creuses et le gisement foncier en densification sont disponibles dans la partie suivante *«5- Analyse du potentiel de densification»*.

Le besoin foncier du territoire sur la période 2026-2036 est donc de 168 nouveaux logements en extension.

Enfin, pour déterminer la surface nécessaire à la production de ces 168 logements, il convient d'établir une densité moyenne de logements sur le territoire de l'intercommunalité.

Le PLUi, toujours dans le but de poursuivre la réduction de la consommation d'espaces a donc fixé des densités beaucoup moins importantes, avec une moyenne de 8 logements à l'hectare, soit 1 200 m²/logement.

Cette densité a été modulée en fonction de l'armature territoriale, afin de répondre aux mieux aux différents besoins sur le territoire.

Si l'on fait le calcul, la construction de 168 nouveaux logements nécessitera 20 ha de surface d'ENAF, auxquels il faut ajouter 20% dédiés à la voirie et aux réseaux divers.

Finalement, le PLUi de la Communauté de Communes Pays Dunois engage une consommation d'environ 20ha d'ENAF afin de répondre à ses besoins en logements destinés à l'habitat sur la période 2026-2036.

Si l'on considère les 23 ha alloués au territoire sur cette période, **il reste environ 3 ha pour répondre aux besoins en termes d'économie sur le territoire** (extensions des ZAE existantes, création d'extensions ponctuelles à vocation économique, ou encore extension et création de STECAL à vocation économique ou touristique).

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

4.2 ÉVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILISÉ

933 LOGEMENTS + **-0 LOGEMENTS**

= **933** logements nécessaires pour répondre au besoin total

- 494 logements mobilisables en densification
- = environ 168 logements en extension urbaine
- X 1200 m² moyens, soit 8 logements / ha (hors VRD)

= **environ 20 ha de consommation en extension urbaine**
(consommation d'ENAF, VRD incluses (20%) et sur la base d'une moyenne de 8 logements/ha)

NB : il faudra donc ajouter le besoin en foncier économique (ZAE + STECAL) à ces 20 ha destinés à l'habitat.

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

57,6 ha consommés toutes activités confondues sur la période 2011-2021
(mon diagnostic artificialisation)

28,8 ha
alloués en respectant les objectifs de réduction de -50%

Objectifs du SRADDET

Objectifs de la loi Climat et Résilience

OBJECTIF DE CONSOMMATION DU PLUI

20 ha qui pourront être consommés en extension pour l'habitat sur la période 2026-2036

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

4.3 RÉPARTITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : ARMATURE TERRITORIALE

Méthodologie mise en place

Afin de définir une armature territoriale, différents scénarios ont été proposés aux élus lors des ateliers de travail sur le PADD :

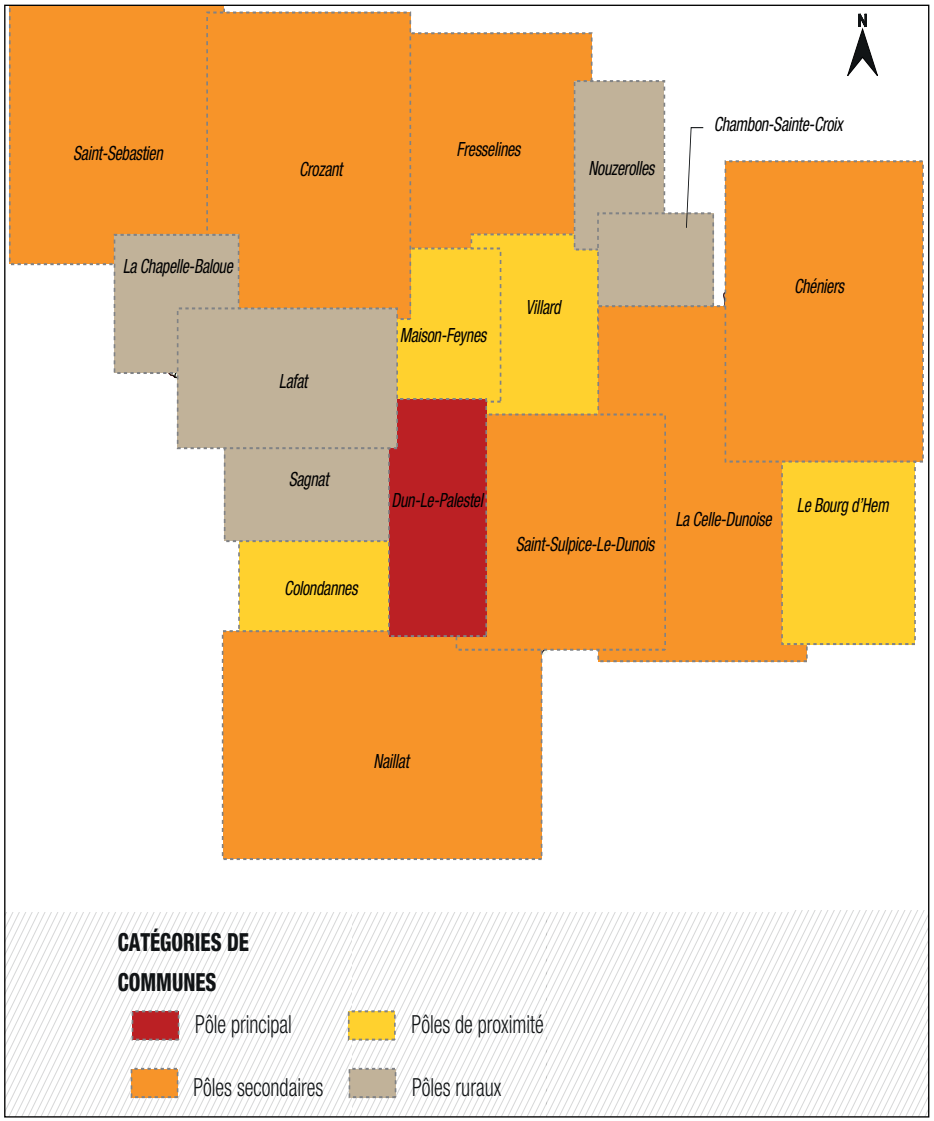
- Le poids de population de chacune des communes (basé sur le nombre d'habitants actuel) ;
- L'urbanisation à dynamique résidentielle (basée sur l'évolution du nombre de nouvelles constructions) ;
- Le repérage des centralités urbaines (basé sur le fonctionnement intra-territorial) ;
- La périurbanisation multipolaire (basée sur l'influence des pôles du territoire sur les territoires voisins et vice-versa) ;
- L'urbanisation axiale (basée sur la desserte de chaque commune par les principaux axes de communication).

Le territoire de Pays Dunois est d'ores-et-déjà structuré par une armature urbaine bien définie, liée au fonctionnement intra-territorial. C'est pourquoi, lors de l'élaboration du PLUi, celle-ci s'est avérée tout à fait pertinente afin de répartir le nombre de logements à produire pour atteindre les objectifs des élus.

Ainsi, une structuration en pôles principaux, secondaires, de proximité, puis ruraux a été déterminée.

- *Dun-le-Palestel* a été défini comme étant le pôle principal du territoire ;
- *Saint-Sébastien, Crozant, Fresseline, Chéniers,Saint-Sulpice-le-Dunois, La Celle-Dunoise, Naillat* ont été définis comme étant les pôles secondaires ;
- *Villard, Colondannes, Maison-Feyne, le Bourg d'Hem* ont été définis comme pôles de proximité ;
- *Nouzerolles, la Chapelle-Baloue, Lafat, Sagnat*ont été définis comme pôles ruraux.

Grâce à cette définition d'une armature territoriale, la répartition du nombre de logements a pu se faire par pôles. En effet, chacun des pôles dispose d'une densité de logements différente à respecter.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

4.3 RÉPARTITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : ARMATURE TERRITORIALE

Une fois cette armature territoriale définie, les logements à produire sur la période 2026-2036 ont pu être répartis entre les différents pôles identifiés. Ici, c'est le nombre de logements total qui a été pris en compte, sans distinction entre extension et densification.

Il est indiqué dans la prospective territoriale que **933 logements** doivent être produits sur l'ensemble du territoire. De plus, 15 changements de destination ont été estimés sur la durée du PLUi, ainsi que la réintégration de 270 logements inactifs. Finalement, ce sont 648 logements qui devront être produits pour répondre aux objectifs du PADD, répartis comme suit :

- **103 logements** ont été attribués au pôle principal : *Dun-le-Palestel*
- **315 logements** ont été attribués aux 7 pôles secondaires : *Saint-Sébastien, Crozant, Fresseline, Chéniers, Saint-Sulpice-le-Dunois, La Celle-Dunoise, Naillat* ;
- **128 logements** ont été attribués aux 4 pôles de proximité : *Villard, Colondannes, Maison-Feyne, le Bourg d'Hem* ;
- **90 logements** ont été attribués aux 5 pôles ruraux : *Nouzerolles, la Chapelle-Baloue, Lafat, Sagnat*.

Afin de mieux appréhender la répartition des logements par pôles sur le territoire de Pays Dunois, le tableau ci-contre présente la répartition en part du nombre de logement total, par pôle.

La répartition des logements sur l'ensemble des pôles respecte un principe de solidarité souhaité par les élus. En effet, ces derniers ont préféré garder un équilibre entre les pôles principaux/secondaires, et les pôles de proximité/ruraux. Le but étant de renforcer les centralités, en leur allouant un nombre suffisants de logements pour voir évoluer leurs bourgs et pérenniser leurs services et équipements.

Type de pôle	% de répartition à respecter
Principaux : *Dun-le-Palestel*	**16%**
Secondaires : *Saint-Sébastien, Crozant, Fresseline, Chéniers,Saint-Sulpice-le-Dunois, La Celle-Dunoise, Naillat*	**49%**
De proximité : *Villard, Colondannes, Maison-Feyne, le Bourg d'Hem*	**20%**
Ruraux : *Nouzerolles, la Chapelle-Baloue, Lafat, Sagnat*	**14%**

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

PRÉAMBULE

Le potentiel constructible à mettre en œuvre au travers du PLUi étant défini par la prospective territoriale pour les 10 ans après l'approbation du PLUi, celui-ci doit, au travers de son règlement graphique, en assurer sa retranscription spatialisée et réglementaire.

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.

L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

La méthodologie utilisée se poursuit en 4 étapes principales :

1. **Identifier les zones bâties destinées à accueillir de nouvelles habitations** : les villes, les bourgs, les villages voire certains hameaux «urbains».
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 des «Parties Actuellement Urbanisées»** (PAU), pour chacune de ces entités urbaines, correspondant aux limites actuelles du tissu bâti.

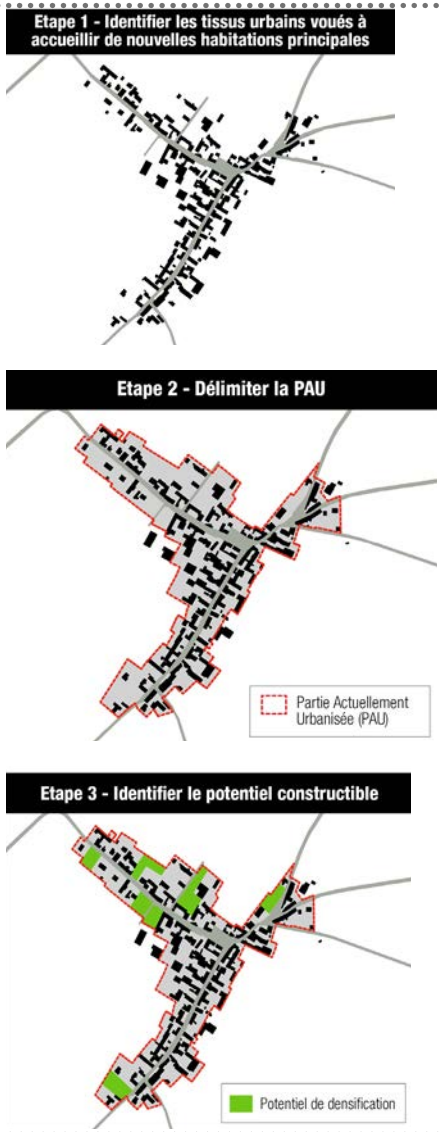
3. **Comptabiliser les potentiels constructibles** au sein de ces secteurs déjà urbanisés.

Il a été assuré une identification la plus exhaustive possible des parcelles susceptibles, en théorie, d'accueillir de nouvelles habitations. Ces «potentiels fonciers densifiables» peuvent être catégorisés dans une typologie dissociant les dents creuses, les intensifications urbaines (BIMBY) et les cœurs d'îlots. Les définitions de ces types de potentiel sont présentées page suivante.

4. **Évaluer le nombre de logements pouvant être accueilli en densification**

Cette étape stratégique vise à évaluer 2 éléments qui impactent largement l'appréhension du potentiel de constructions en densification :

- D'une part, compte tenu de la superficie du potentiel de densification et de la densité des tissus voisins, le nombre d'habitation / d'unité foncière qui pourront être implantée sur le foncier identifié comme potentiel de densification ;
- D'autre part, l'évaluation de la rétention prévisible sur ces espaces. Un travail fin a été mené en concertation étroite avec les communes afin d'estimer la rétention potentiel ou probable sur chacun de ces gisements fonciers.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

MÉTHODE D'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Les deux premières étapes de la méthode d'analyse du potentiel de densification doivent conduire à l'identification des entités bâties susceptibles d'être classées en zone urbaine :

- D'une part, en identifiant les ensembles urbains du territoire ;
- D'autre part, en étudiant les limites de l'enveloppe urbaine actuelle de ces ensembles à savoir les «parties actuellement urbanisées».

Ces deux opérations successives offrent ainsi, de fait, une réponse concrète et opérationnelle aux objectifs de lutte contre le phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles, à de concentration urbaine ainsi qu'à celui de priorisation de la densification.

Au-delà de l'importance que cette étape revêt pour l'analyse du potentiel de densification, il s'agit d'une étape stratégique de la procédure de PLUi : elle permet d'identifier quels seront a minima les ensembles urbains à même de prétendre à être classés en zones Urbaines (les zones «U»). Ces zones urbaines sont définies à l'article R.158-18 (voir encadré grisé).

Définition des zones urbaines au titre du R.158-18 du C. urb.

Elles sont définies par le Code de l'urbanisme à l'article R.151-18 :

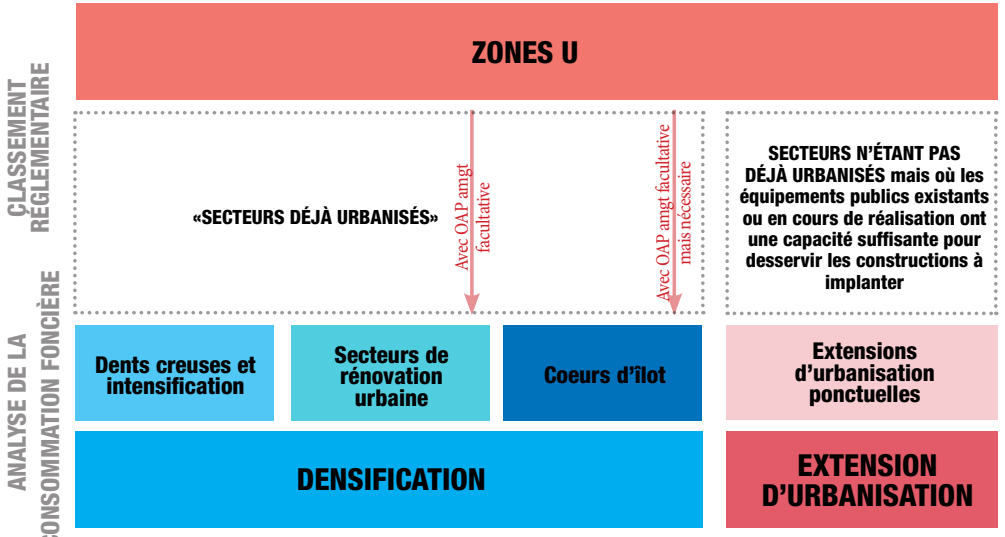
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Sur quelle base juridique appuyer la désignation des « parties actuellement urbanisées » (PAU) ?**

Ainsi, au sens de l'article précité (voir encart grisé), les « secteurs déjà urbanisés » ont vocation à être classés en zone U et le foncier constructible s'y trouvant (les dents creuses, rénovation urbaine, intensification parcellaire en coeurs d'îlots - voir définition de la typologie en partie 12.3) constitue le potentiel de densification.

Il est important sinon primordial, de souligner que l'article R.158-18 fait mention de secteurs «urbanisés» et non de parcelles bâties. Toutes les parcelles accueillant une construction même une habitation ne peuvent prétendre à la désignation d'ensemble « urbain ».

Or l'appréciation du caractère «déjà urbanisé» ne fait pas l'objet d'une définition juridique directe au titre de l'article précité.



> *Les apports de la doctrine d'application du RNU aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU)*

Suite à l'entrée en vigueur de l'article R.158-18 avec la loi SRU (ancien article R153-5), le Code de l'urbanisme n'a pas apporté de définition au terme de PAU.

La méthode employée par le juge pour définir ce qu'est un secteur urbanisé de l'article R.158-18 s'est alors largement appuyé sur celle employée pour identifier les « Parties Actuellement Urbanisées» des communes (les PAU) en application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), s'appliquant en l'absence de document d'urbanisme, et notamment de l'article L. 111-3 ainsi qu'à la notion de «parties urbanisées de la commune» au titre du L.111-4 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

L'appréciation de ces «PAU» fait l'objet d'une jurisprudence administrative qui s'est largement étoffée au cours des dernières décennies. Elle a retenu des indices liés notamment à la configuration des parcelles, le nombre des constructions présentes et l'état des équipements, ce dernier critère étant systématiquement repris (Ministère de l'équipement, ***La règle de la constructibilité limitée et le juge***, Jurisp. administrative illustrée, 1989).

Un secteur urbanisé est donc un secteur admettant déjà des constructions et en principe suffisamment équipé pour admettre des constructions supplémentaires. Si l'état des équipements ne permet pas d'en admettre de nouvelles, il est préférable que cela soit mentionné clairement dans le règlement de la zone, aux articles 1 et 2.

> *La définition de Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) : les apports de la loi ELAN (2018) dans le cadre de l'application de la loi Littoral*

La situation d'absence de définition des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) a évolué avec la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN »), entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

La loi ELAN a créé les «secteurs déjà urbanisés» au sein desquels une densification est possible sous certaines conditions dans les secteurs concernés par le régime de la loi Littoral, à l'article .

Bien que cet article soit bien propre aux zones littorales et figure à ce titre aux «Règles spécifiques à certaines parties du territoire» (Titre II du Livre 1 de la partie législative du Code), l'usage d'une terminologie identique à celle employée par l'article R.158-18 et le fait que la définition fixée réitère et synthétise la doctrine administrative mentionnée précédemment font tendre à penser que l'apport du R.121-8 du C. urb. constitue bel et bien une reconnaissance légale des indices de désignation définis par la jurisprudence.

L.111-2 du C. urb. (RNU)

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Extrait de R.121-8 du C. urb. définissant les SDU

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

- **En conclusion de cette l'analyse, quels sont les critères légaux minimum à respecter ?**

La désignation des «Parties Actuellement Urbanisées» s'appuie sur des critères obligatoires que sont :

- La taille de l'ensemble bâti, soit le nombre de constructions principales composant l'entité urbaine,
- La densité de l'urbanisation et la continuité des constructions (l'éloignement des constructions et des unités foncières bâties les unes des autres) ,
- Le niveau d'équipements à savoir :
  - La structuration par des voies de circulation et,
  - Des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs.

A l'issue de cette première étape d'analyse, il peut être compris que les villes, bourgs et villages constituent bel et bien des Secteurs Déjà Urbanisés, du fait de leu concentration, de leur niveau d'équipement mais aussi du fait de l'existence d'équipements ou de lieux collectifs : mairie, église, places, écoles, poste, etc. La question demeure encore ténue concernant les hameaux.

> *Appréciation du critère de densité et de taille pour définir les hameaux «urbains»*

Les critères de taille (nombre de constructions) et de densité doivent permettre de dissocier les hameaux «urbains» et ceux relevant de l'urbanisation diffuse.

Effectivement, un ensemble de constructions dans une zone rurale qui ne comporte que quelques habitations dispersées ne saurait constituer un hameau (CE, 10 avril 1996, Artis, n°116165), et ce même pour des constructions habituellement désignées comme telles localement (CAA Lyon, Fournier, 8 juillet 2004, n° 00LY00019).

Le hameau implique, comme la notion de continuité, une proximité des constructions. Le Conseil d'État a jugé que le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un hameau, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments (CE, 5 février 2001, Secrétaire d'État au logement c/ Commune de Saint-Gervais, n° 217796 et 217798).

En conclusion, selon la jurisprudence, le terme de hameau désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages. Les critères cumulatifs doivent être utilisés :

- Un nombre de constructions : une dizaine ou une quinzaine de constructions minimum) destinées principalement à l'habitation ;
- Regroupé et structuré : l'éloignement est à mesurer d'une construction à une autre.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

- **Peut-on rendre inconstructible une entité «urbaine» (répondant aux critères minimums) mais sur laquelle les élus ne désirent pas voir de développement ?**

Cette question va être primordiale dans les choix de zonage à opérer dans le cadre du PLUi de Pays Dunois. En effet, pour rappel, l'article R.151-18 du C. urb. fixe que «peuvent» - et non «doivent» - être classés en zones U les secteurs déjà urbanisés. Cette rédaction permettrait donc d'envisager que l'appréciation des rédacteurs de PLUi primerait sur une réalité territoriale des ensembles bâties. Néanmoins, les décisions jurisprudentielles tendent à largement modérer cette liberté d'appréciation notamment eu égard à l'atteinte au droit à construire en densification des bourgs et des hameaux les plus importants.

> *L'illégalité du classement en zones «inconstructibles» d'entités urbaines*

L'effet le plus direct et le plus immédiat du classement en zone «non-urbaine» (zone A ou N) de parcelles bâties est la perte de droit à construire ce qui conduit dans de nombreux cas le propriétaire du foncier ou de l'immeuble à tenter de contester le bien-fondé du zonage (en A ou N) d'où l'existence d'une jurisprudence dense et complexe concernant la délimitation des secteurs constructibles.

Il peut être noté que ces décisions vont dans le sens global de la doctrine de droit qui tend à constamment réduire les outils et les choix réglementaires allant à l'encontre des possibilités de densification des villes et bourgs.

> *Une liberté d'appréciation essentiellement à l'œuvre pour la dissociation entre les hameaux «urbains» et les hameaux «ruraux»*

Si ces décisions tendent à modérer considérablement la marge d'interprétation des responsables de PLU(i) dans la possibilité de rendre inconstructible des entités urbaines, d'autres décisions permettent néanmoins de reconnaître la légitimité d'action du PLUi dans la matière compte tenu :

- Du parti d'aménagement retenu par le PLUi pour le territoire concerné par le document. Dès lors, ce parti doit être clairement exprimé au sein du projet de territoire et doit être justifié par le rapport de présentation (l'objet de ce chapitre) ;
- De critères environnementaux et agricoles justifiables.

Exemple de jurisprudences pointant l'illégalité du classement en zones dites «inconstructibles» :

CAA Nantes, 15 juillet 2011, n° 10NT02654:

«(...) cette parcelle, anciennement classée dans le secteur constructible UA, bien que située au lieudit Croas Gagn, fait partie intégrante du hameau de Keroualzé, qui comprend une vingtaine d'habitations longeant la voie communale ; que la parcelle en cause est contigüe, au nord, de la parcelle bâtie cadastrée section ZM n° 84, au sud, de la parcelle bâtie cadastrée section ZM n° 24, à l'est, de la parcelle bâtie cadastrée section ZM n° 25, et jouxte, à l'ouest, la route départementale n° 65 ; qu'elle est desservie par l'ensemble des réseaux publics ; qu'ainsi, eu égard à sa situation et au parti d'aménagement retenu, elle avait vocation à être urbanisée, alors même qu'elle prolongerait la zone UCa jusqu'à la zone NH, qui marque la limite d'urbanisation ; que, par suite, en classant, par la délibération litigieuse, la parcelle de M. X en zone agricole, les auteurs du plan local d'urbanisme , qui n'étaient pas liés par l'avis du commissaire-enquêteur, ont commis une erreur manifeste d'appréciation »

CE, 4 mars 2016, n°384795 ; CAA Marseille, 18 juillet 2014, n° 12MA03760

« Considérant que si la parcelle xxx appartenant à M. et Mme A. est située dans la plaine agricole de Saint Pierre, il ressort des plans et photos produits qu'elle est contiguë à un des deux hameaux de S… classés en zone UC ; que cette parcelle supportant déjà une habitation est en outre dans le même compartiment de terrain que les autres constructions du hameau, délimité par des voies publiques ; que son exclusion du secteur UC se fait au prix d'un découpage artificiel ne révélant aucune cohérence en l'absence de valeur agricole de cette parcelle bâtie ; que M. et Mme A. sont par suite également fondés à soutenir que le classement de leur parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; »

(CAA Marseille, 18 juillet 2014, n° 12MA03760)

« Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° XXX d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B… se situe, à la différence de leur autre parcelle n° AAAA , à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de S…. environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

(CE, 4 mars 2016, n°384795)

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

Exemple de jurisprudences confirmant la légalité du classement en zones «inconstructibles»

CE 25 sept. 2013, Cne d'Ornaisons, n° 352616: AJDA 2013. (2526 ; voir aussi : CAA Lyon, 15 févr. 2011, n°09LY02118) :

« [il] appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; [ils] peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 123-8, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation ; »

CAA Lyon, 26 mai 2009, n° 08LY01851 :

« *Considérant, en second lieu, que Mme X conteste le classement en zone N de parcelles lui appartenant au lieudit Le Vergier en faisant valoir qu'elles étaient placées en zone NA au plan d'occupation des sols (POS) précédent approuvé le 4 septembre 1992 ; qu'il ressort des pièces du dossier que ce classement s'inscrit dans une volonté d'ensemble de limiter la dispersion de l'habitat énoncé dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable ; que les parcelles en cause sont situées dans un secteur éloigné du bourg où seules ont été délimitées des zones N et A ; que par suite, Mme X qui n'avait aucun droit au maintien du zonage antérieur n'est pas fondé à soutenir que le classement adopté est entaché d'erreur de droit et d'erreur manifeste d'appréciation »*

Ainsi, afin d'assurer une sécurité juridique optimale dans ses choix de zonage le PLUi doit énoncer, notamment au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le parti d'aménagement retenu par la Communauté de communes.

Ce parti d'aménagement constitue par ailleurs la ligne de conduite à adopter à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal de Pays Dunois dans les choix de zones constructibles (densifiables) afin qu'à situation géographique, territoriale équivalente, l'encadrement réglementaire et le droit à construire soit équivalent.

Sont rendus constructibles et donc densifiables au sein du zonage réglementaire :

- Les bourgs de l'ensemble des communes, quelle que soit leur taille,
- Les villages, s'ils existent, et en premier lieu les anciens bourgs de communes fusionnées,
- Les hameaux «urbains».

Les élus de la Communauté de communes ont affirmé la volonté d'être les plus inclusifs possible dans la définition des hameaux «urbains» compte tenu des apports jurisprudentiels présentés précédemment.

La volonté politique est de rendre constructible :

- les hameaux principaux, répondant aux critères urbanistiques apparaissant comme minimums que sont un regroupement d'une dizaine d'habitations séparées les unes des autres par moins de 50 m (25m de part en part de chaque habitation principale). Ces deux critères étant bien reconnus comme cumulatifs ;
- les hameaux secondaires, regroupant 6/8 habitations regroupées, denses et disposant d'équipements et réseaux, et sans interférence avec des exploitations agricoles. Là encore, les critères sont cumulatifs.

Il est en effet estimé par les élus que les entités urbaines que sont les hameaux constituent une part intégrante et traditionnelle de l'organisation territoriale du territoire qui se caractérise par sa ruralité. Les élus ont néanmoins désiré porter un regard sur la problématique de l'exposition aux risques et aléas (naturels comme anthropiques) comme critère éliminatoire. Le classement d'un hameau «urbain» qui serait complètement ou en majorité concerné des cercles de réciprocités agricoles fera l'objet d'un traitement réglementaire spécifique afin de limiter les conflits de voisinages (ce cas de figure ne s'est finalement pas posé).

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

ENTITÉS URBAINES / SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

Les bourgs constituent les ensembles urbains les plus importants du territoire tant par leur taille que par leur fonction dans l'armature urbaine du territoire intercommunal.

Ils sont généralement organisés autour d'un noyau traditionnel. Ils disposent d'un habitat n'étant pas exclusivement rural, d'équipements, de services et de commerces de niveau intercommunal ou local/communal, dont le dynamisme et les potentialités en font généralement des polarités de référence.

Le village est un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel (mairie, école, église), suffisamment important pour former ou avoir formé une unité administrative ou religieuse.



Il a une vie propre avec commerces et équipements de base, même si, dans certains cas, ses équipements ne sont plus en service, compte-tenu de l'évolution des modes de vie.

Le hameau «urbain» est un ensemble d'habitations principalement rurales, une dizaine de constructions au minimum, groupées et denses.

Le critère retenu afin d'apprécier le caractère «urbain» d'un hameau est une densité d'environ 10 habitations séparées de moins de 50m les unes des autres).

Il se caractérise par une taille relativement modeste (sinon il est plutôt fait mention de village) et son organisation dépend largement des traditions locales. Il est isolé et administrativement rattaché à une commune.



Le hameau «rural» est un ensemble d'habitations rurales, au maximum une dizaine de constructions, généralement agglomérées autour d'une grosse exploitation de production agricole.

Il se caractérise par une taille modeste et/ou sa faible densité (moins de 10 habitations séparées de plus de 50m les unes des autres). Il est isolé et administrativement rattaché à une commune.



URBANISATION DIFFUSE

L'écart bâti constitue une construction ou un petit regroupement d'habitations isolées dans un contexte agricole ou naturel. Il est issu soit d'un passé agricole soit d'un mitage plus récent des espaces ruraux.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

A_CHAMBON-SAINTE-CROIX

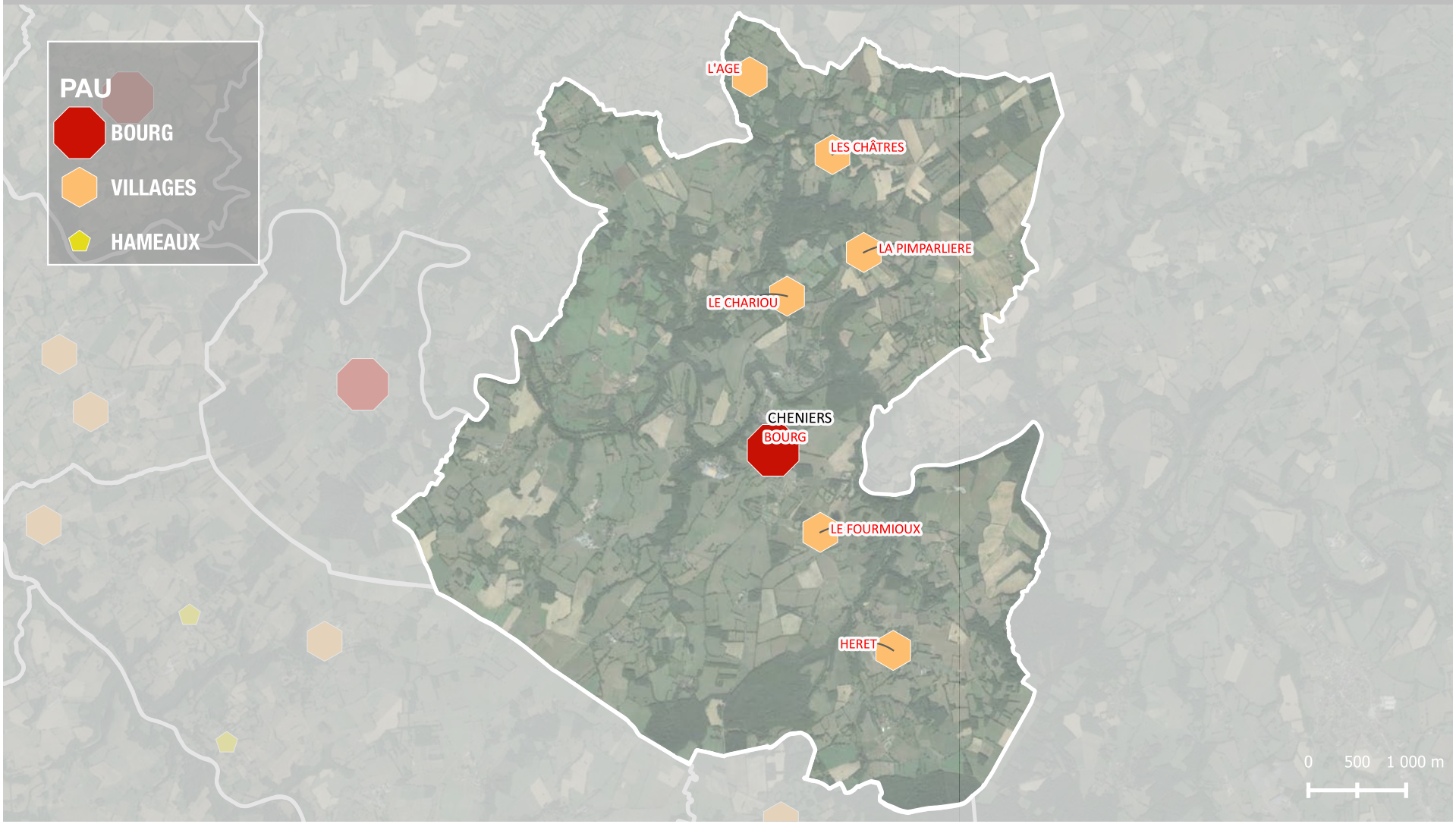


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

B_CHENIERS

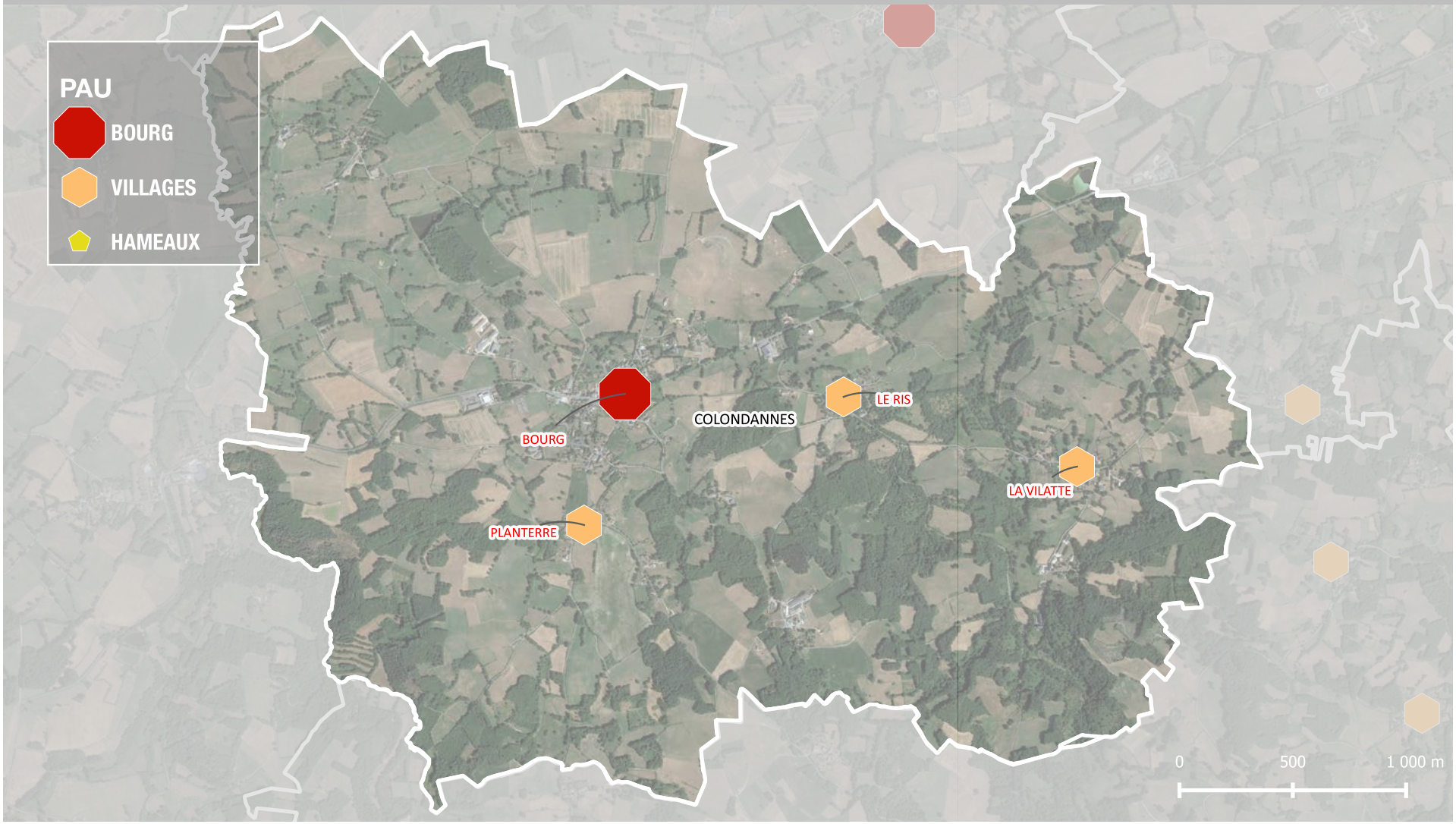


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

C_COLONDANNES

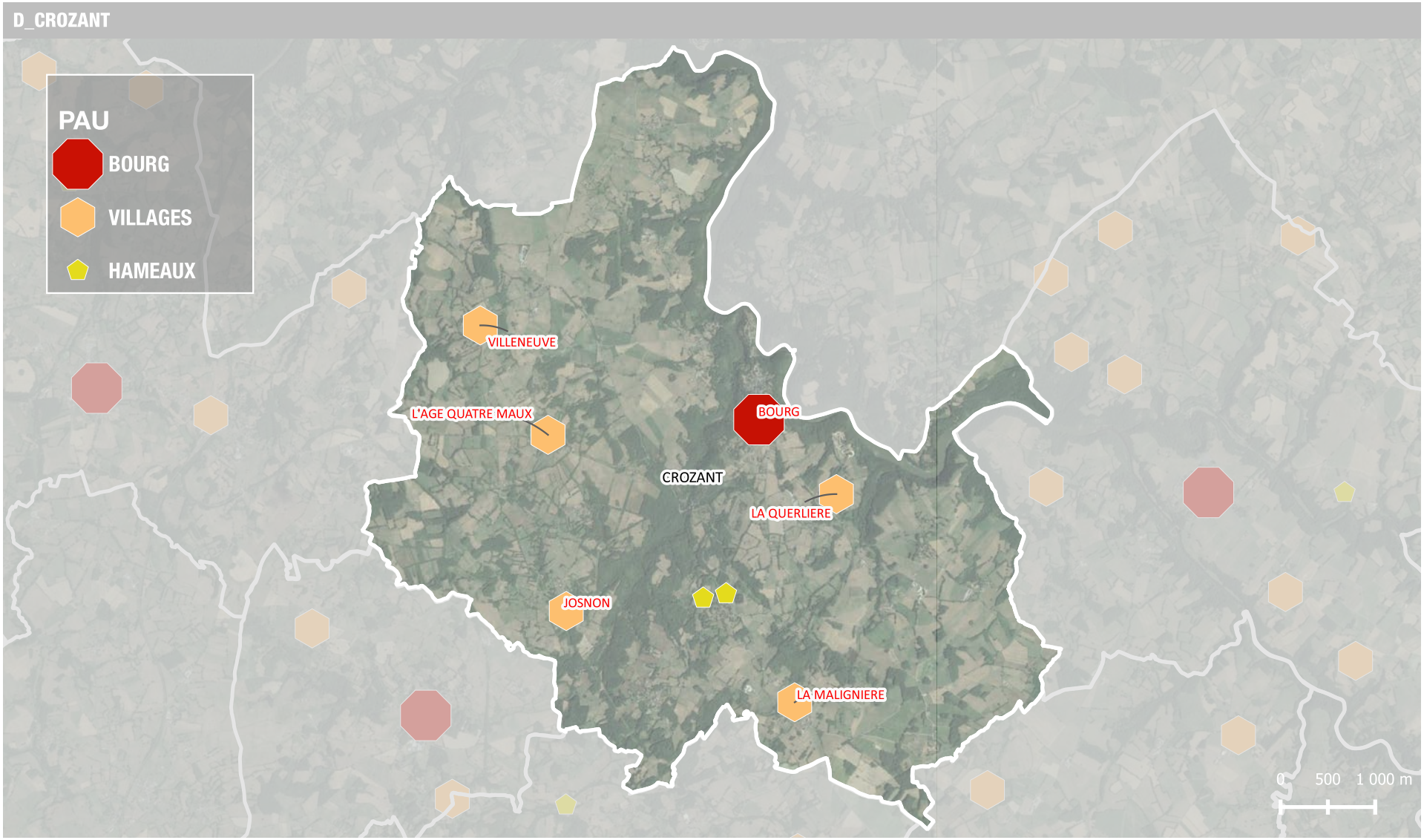


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

D_CROZANT

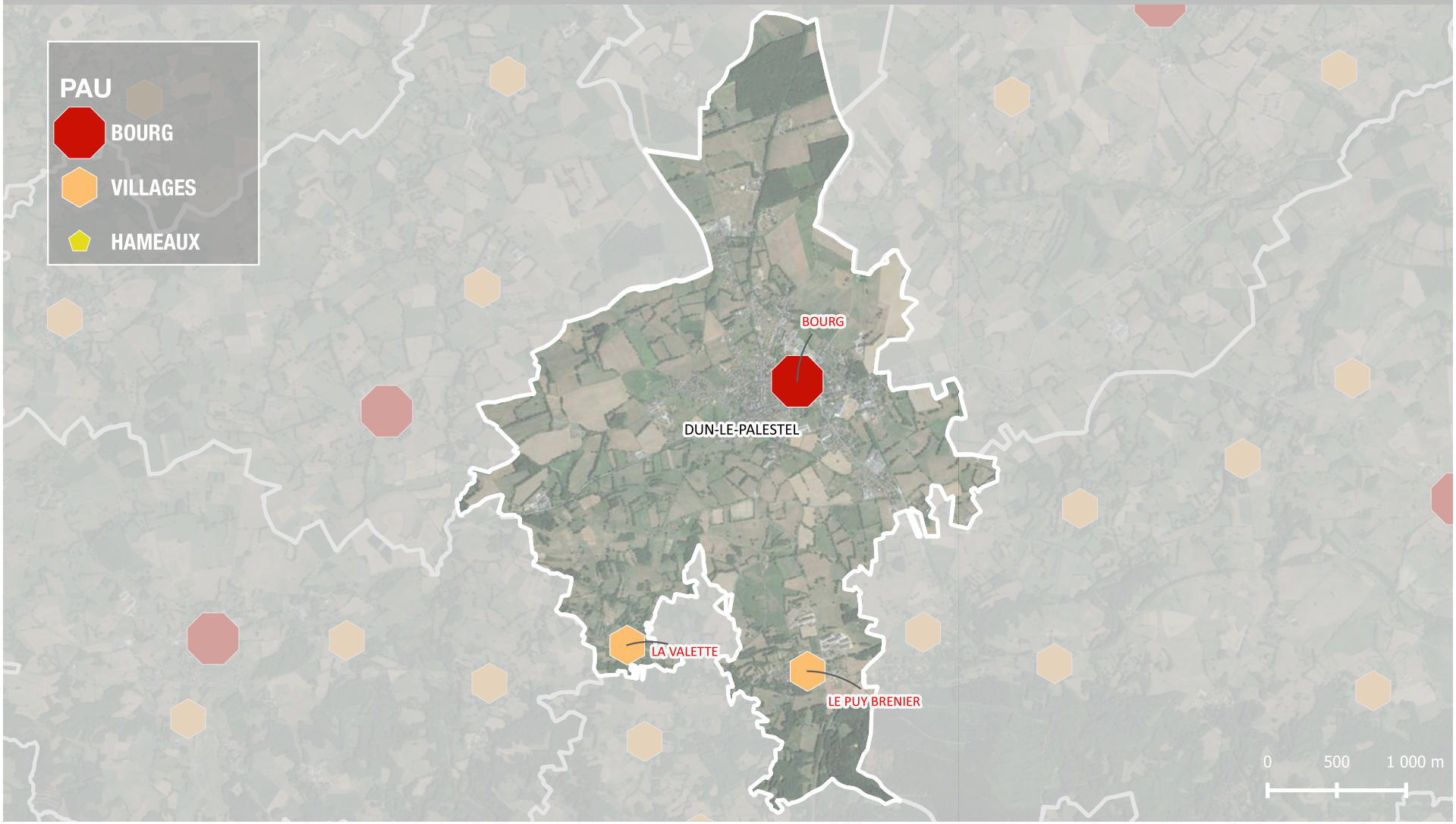


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

E_DUN-LE-PALESTEL

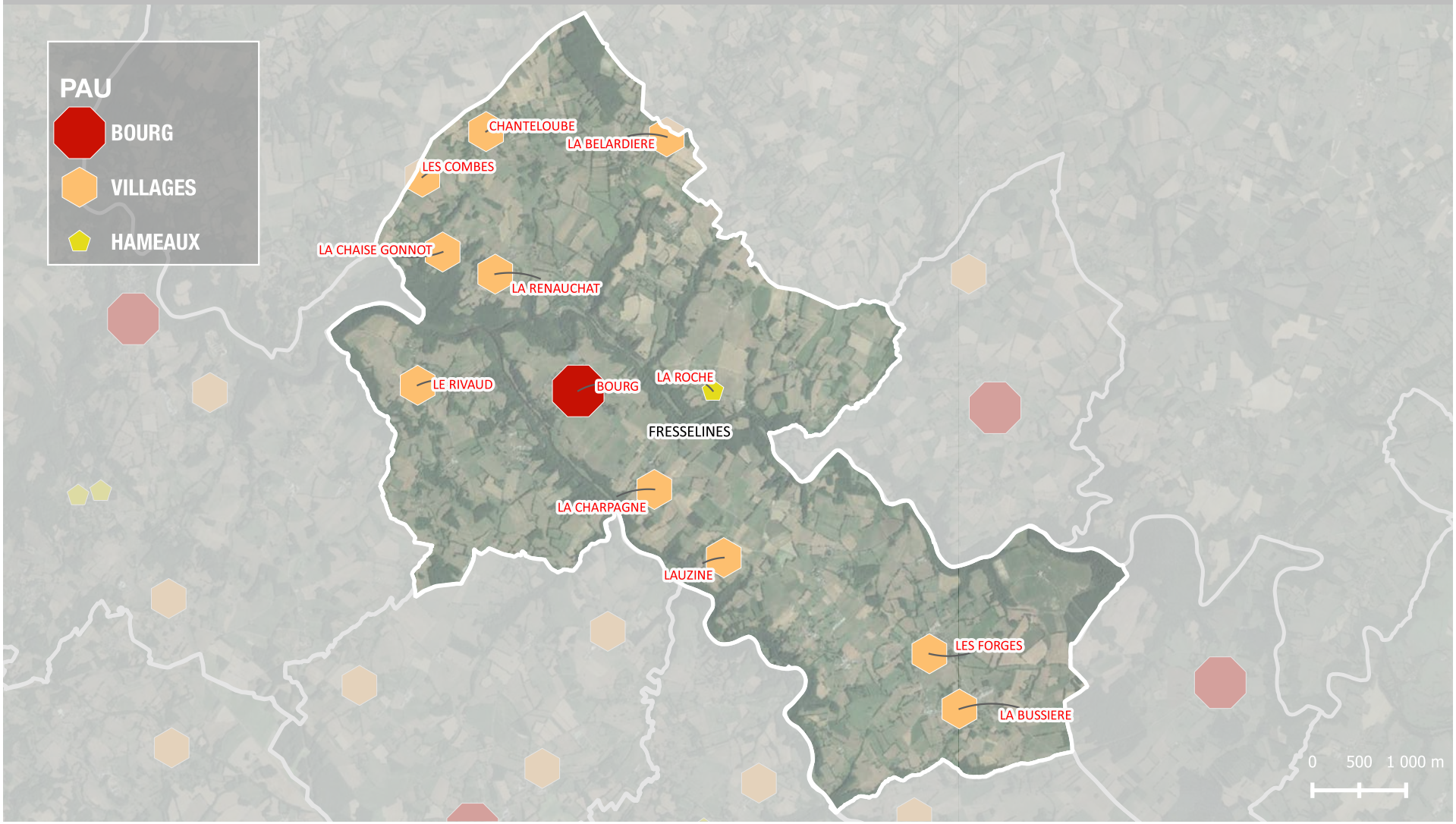


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

F_FRESSELINES

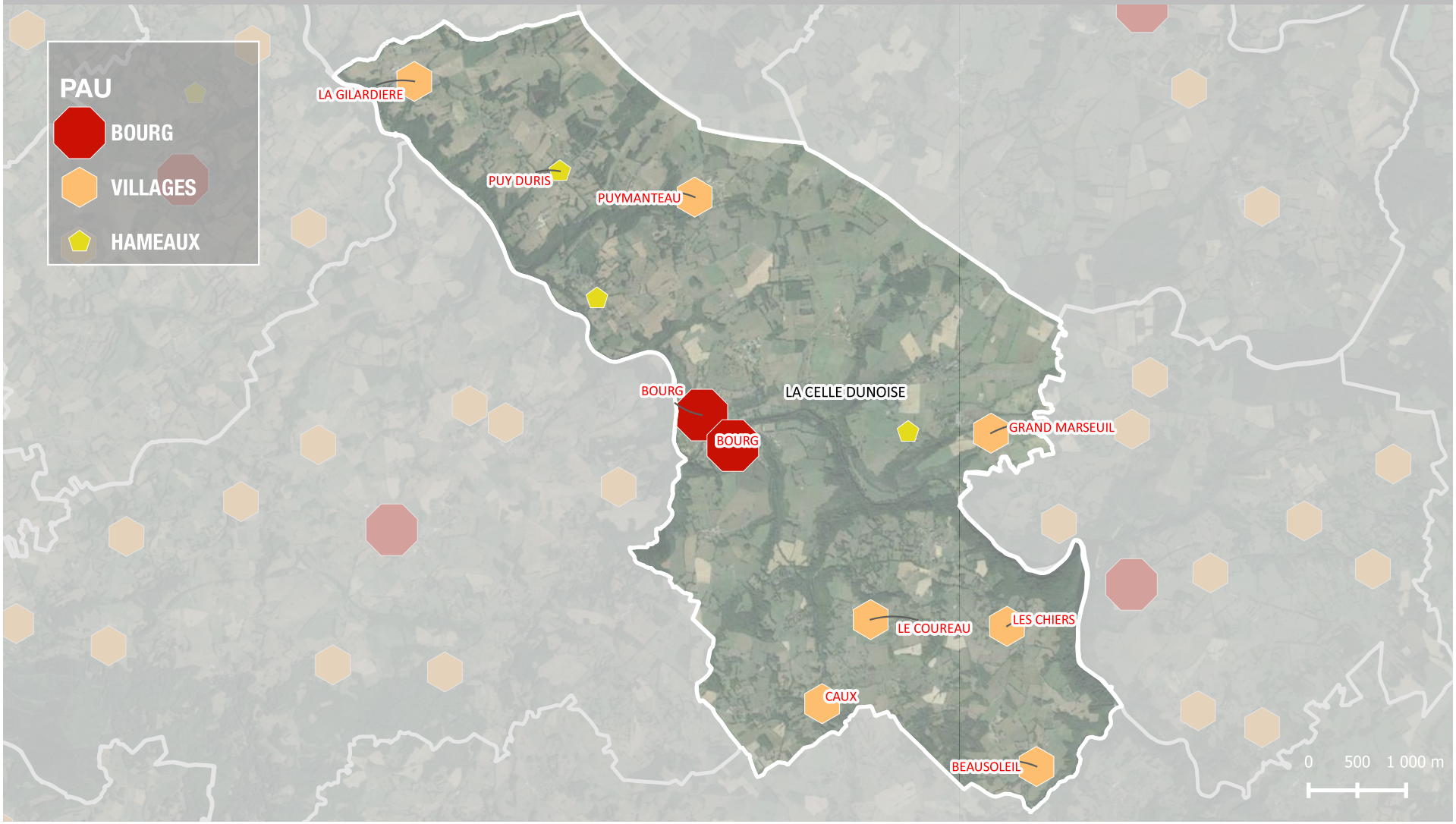


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

G_LA CELLE DUNOISE



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

H_LA CHAPELLE BALOUE

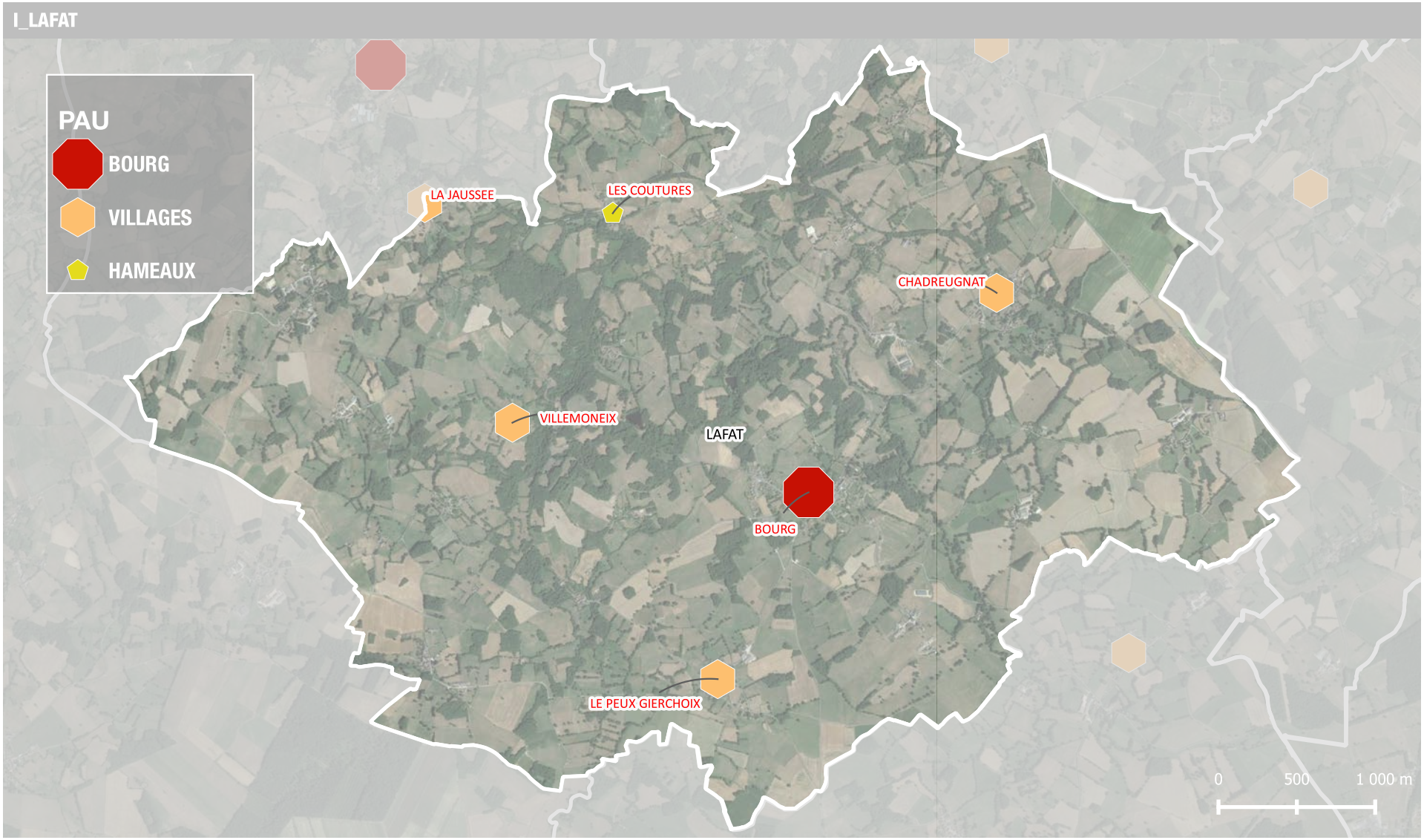


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

I_LAFAT

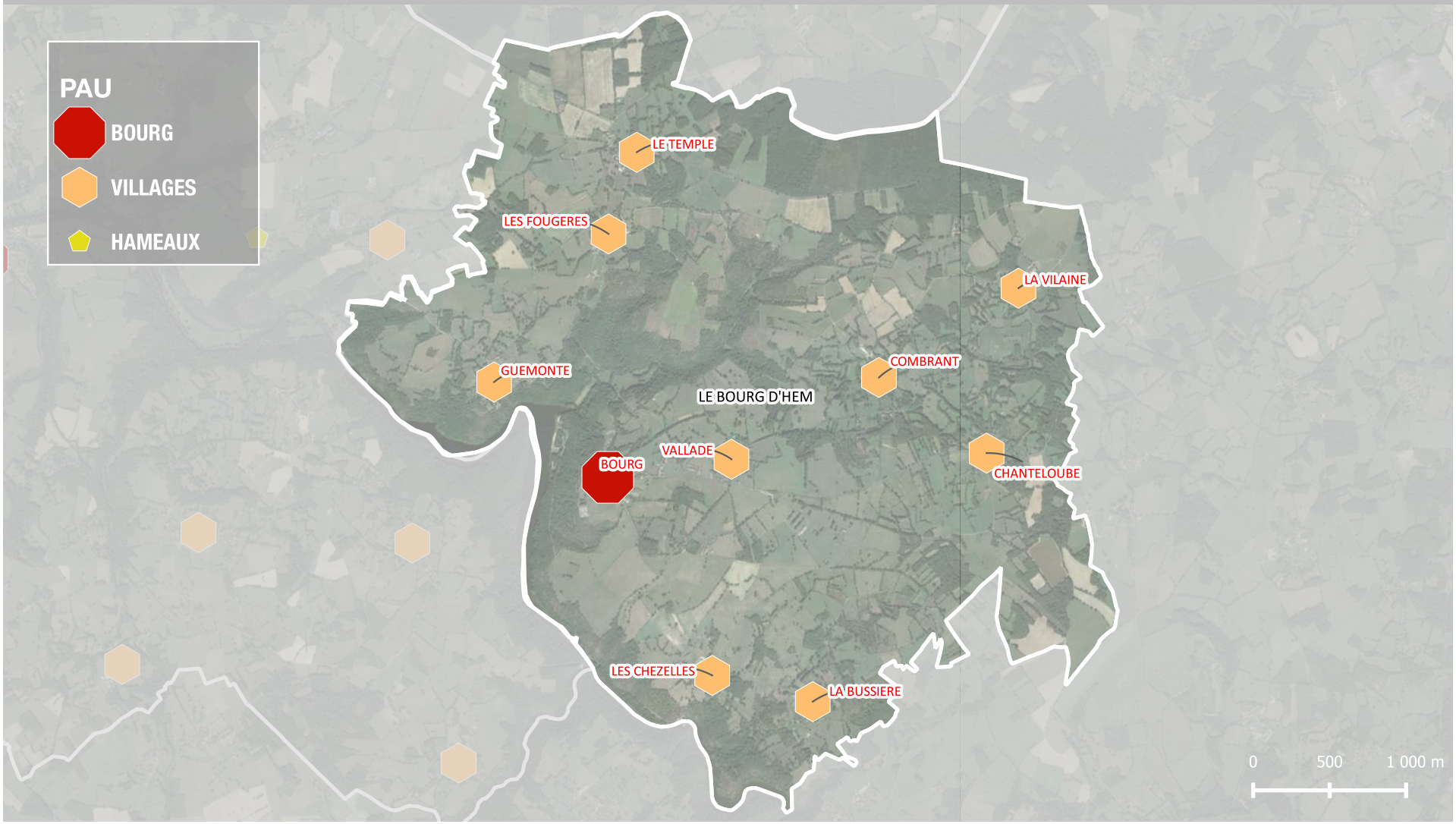


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

J_LE BOURG D'HEM

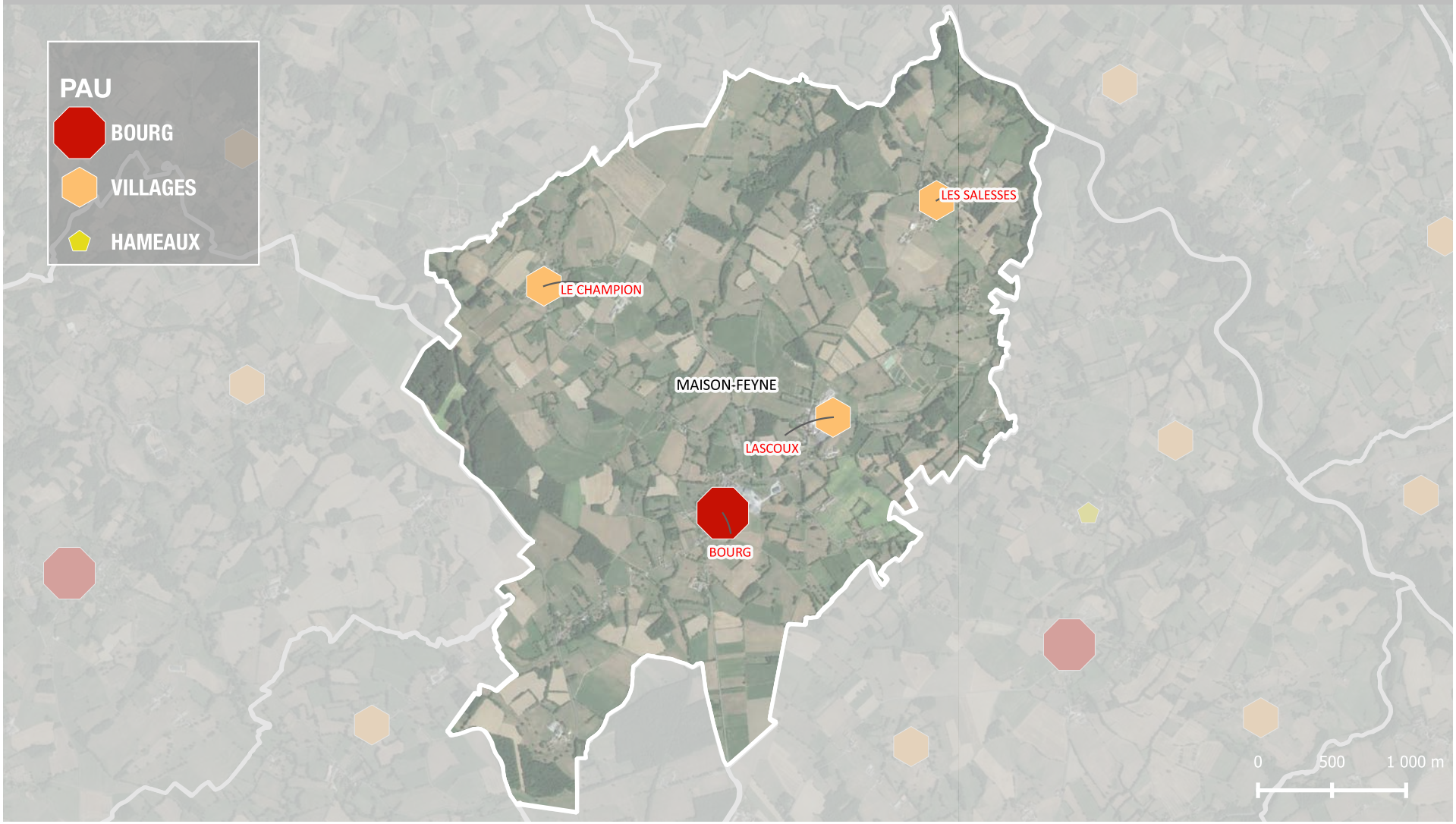


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

K_MAISON-FEYNE

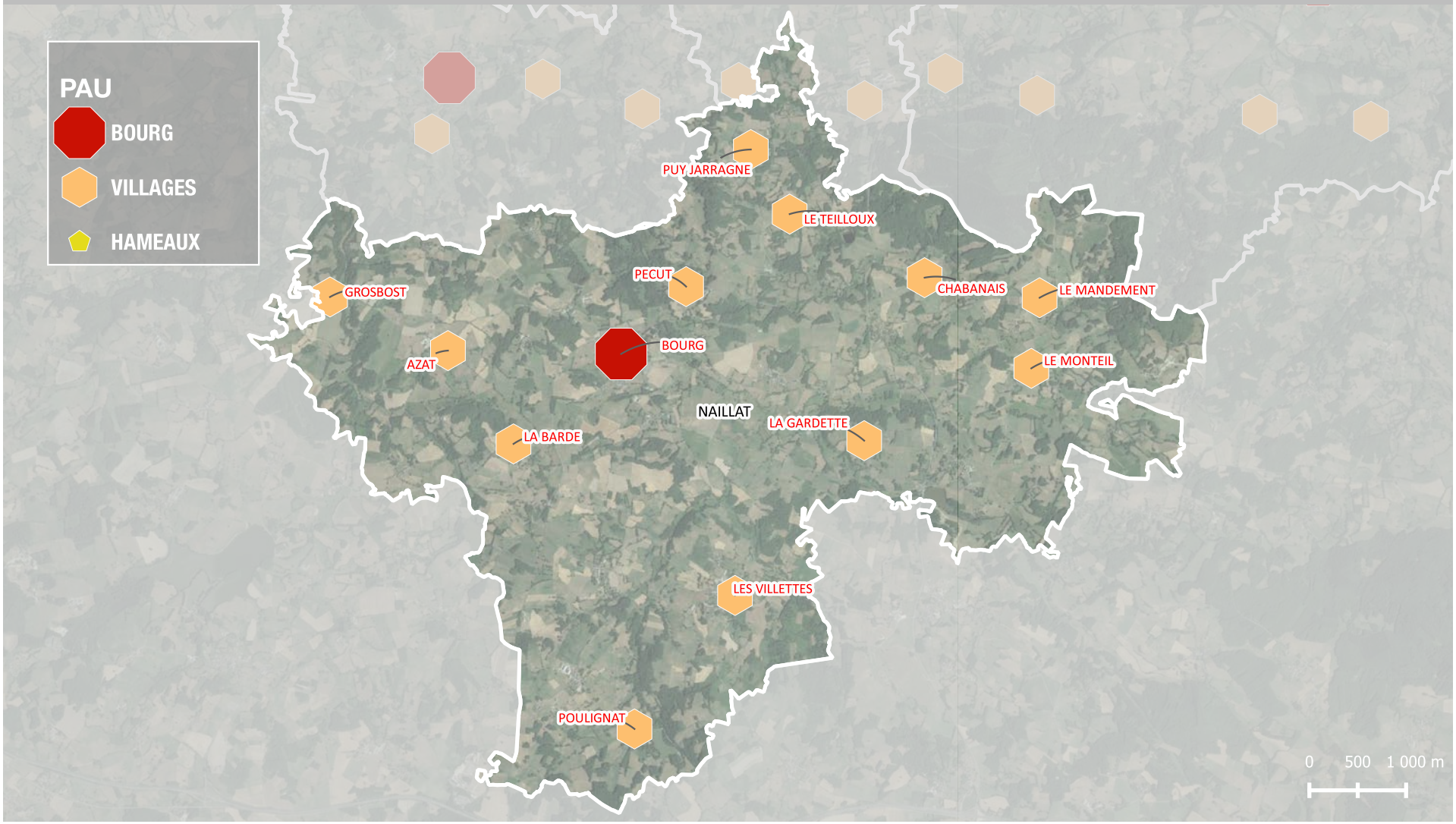


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

L_NAILLAT



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

M_NOUZEROLLES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

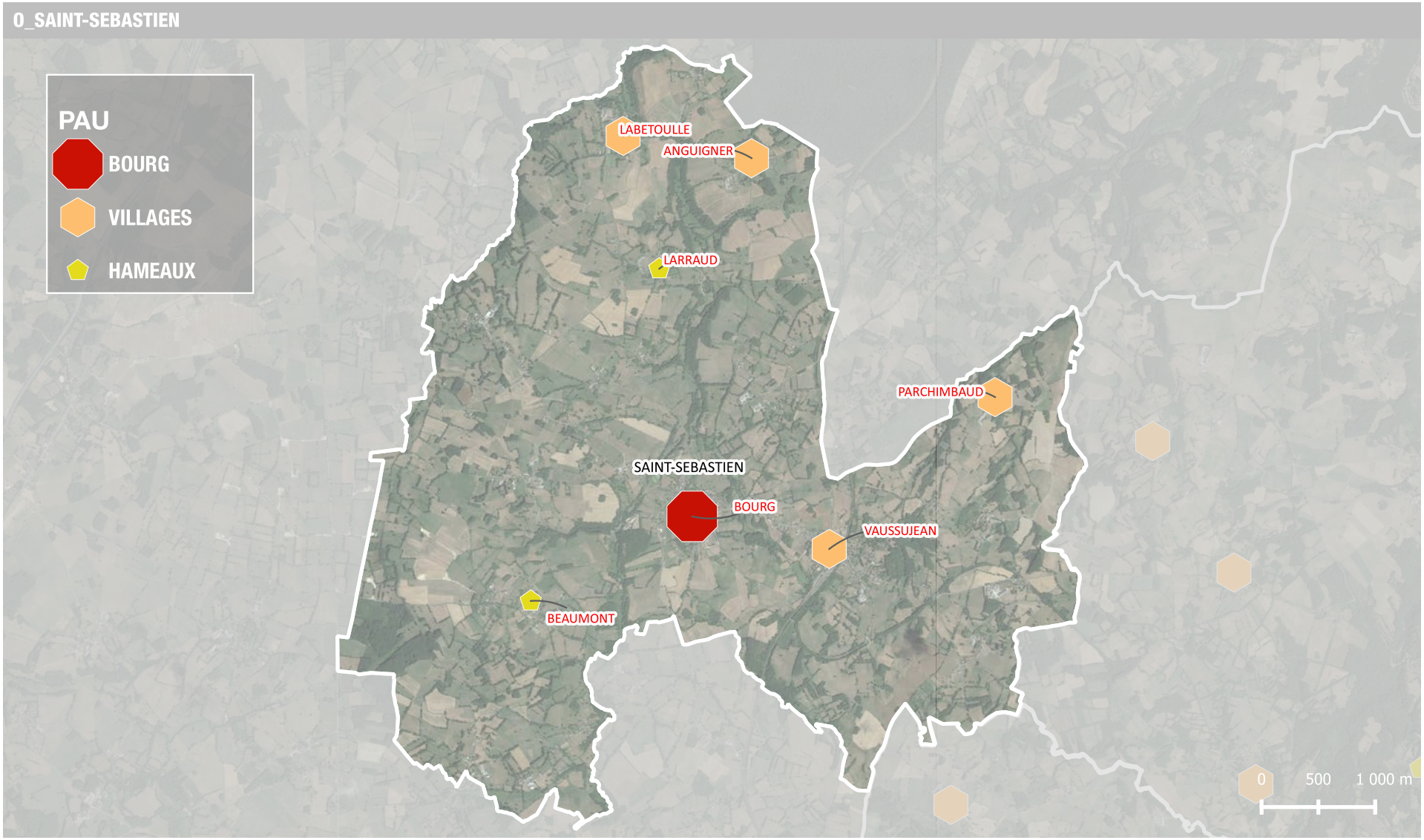
5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

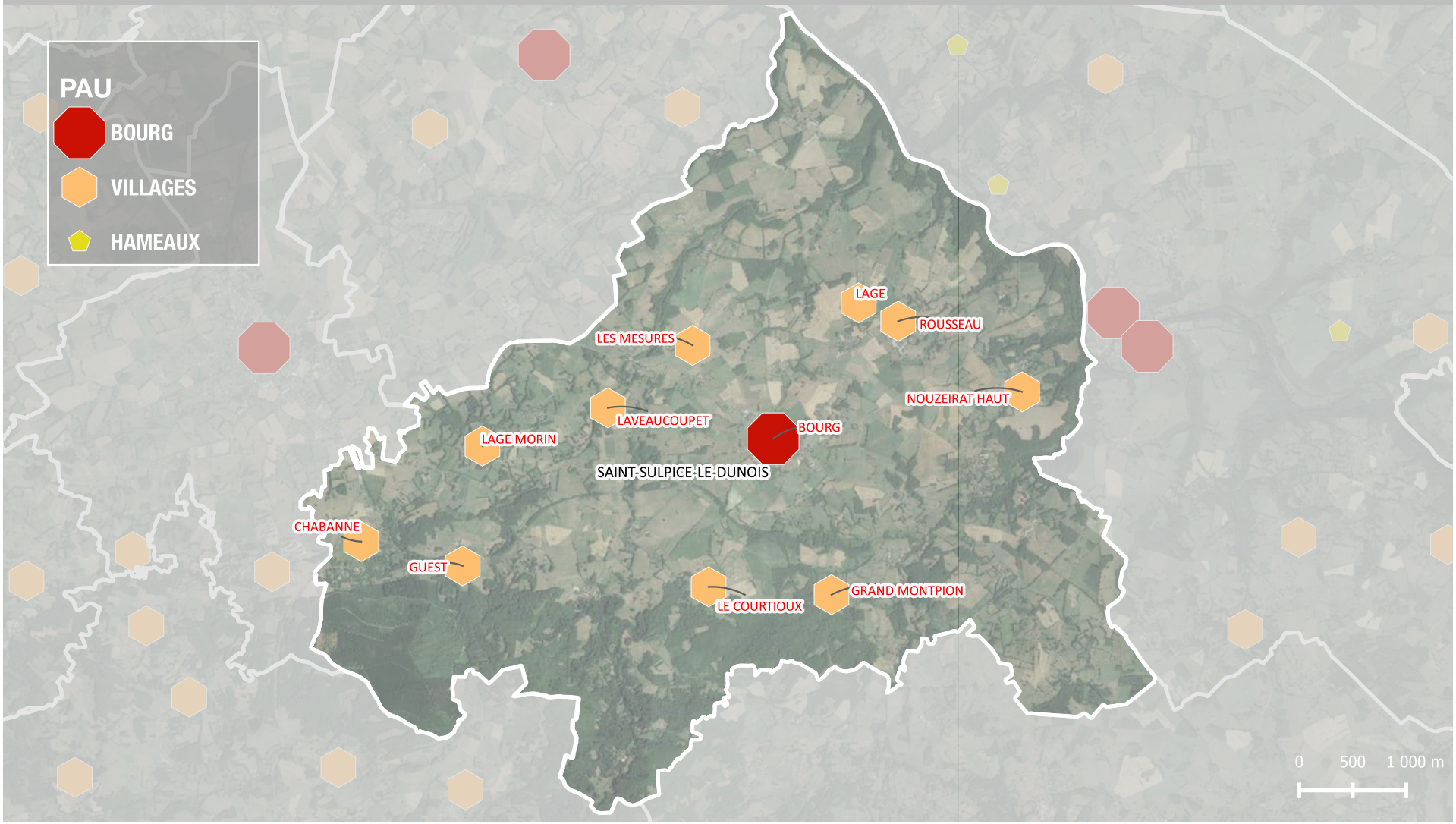


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

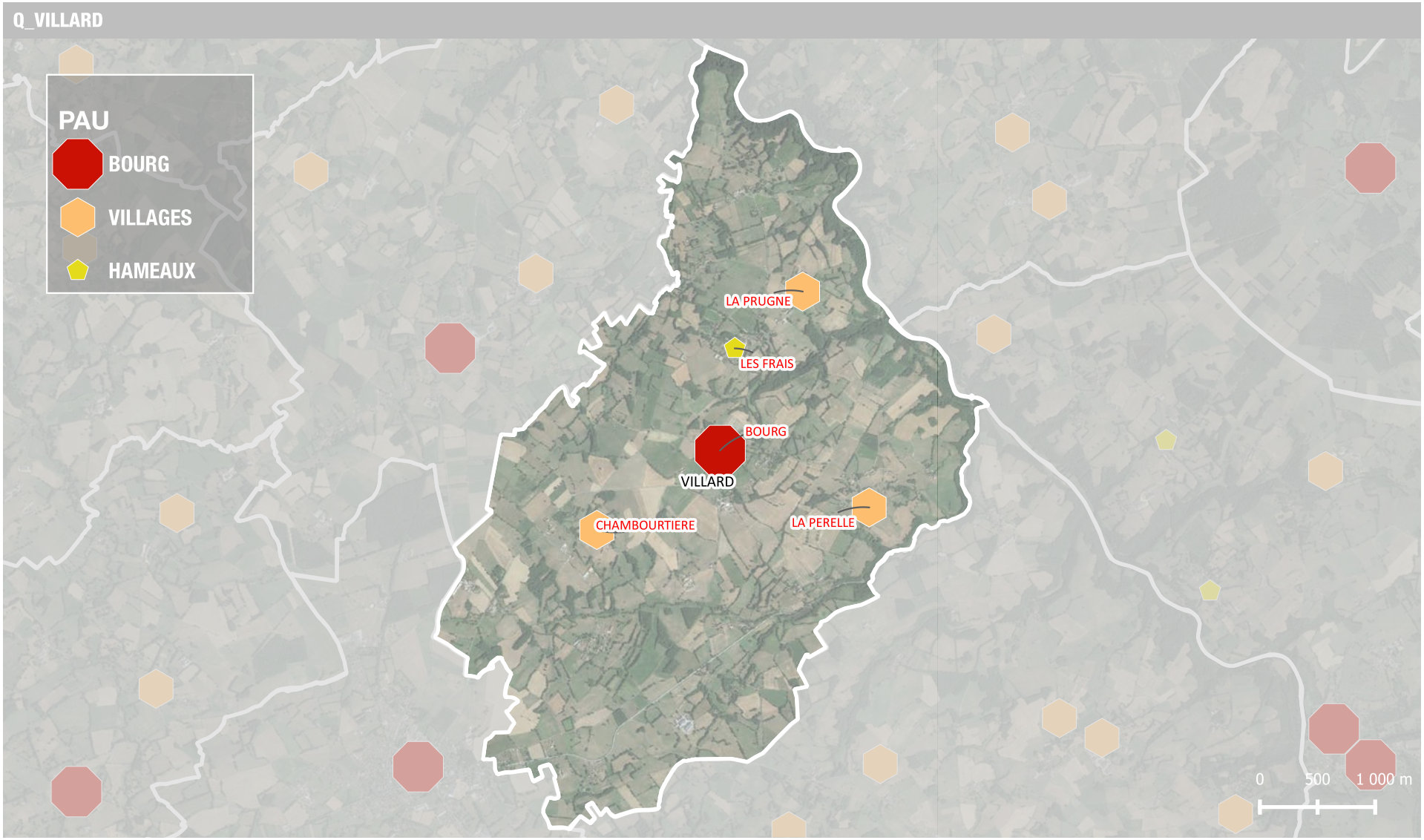
P_SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE AFIN DE DÉLIMITER LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

Le travail d'identification des entités urbaines, présenté lors de la sous-partie précédente (5.1) a permis d'assurer la reconnaissance des entités bâties répondant aux critères minimums du classement en zones urbaines tels que fixés par le Code de l'urbanisme puis interprétés et affinés par la doctrine et la jurisprudence administrative.

Les étapes suivantes doivent permettre de mener à bien la mission fixée au Rapport de présentation du PLUi de mener à bien l'analyse du gisement foncier afin d'estimer le potentiel de logements qui pourrait être produit au sein des zone urbaines.

- **Une méthode en trois parties**

La méthodologie permettant de réaliser cette analyse se décomposera en trois parties :

- Assurer la délimitation des Secteurs déjà Urbanisés, c'est-à-dire définir le tracé de l'enveloppe urbaine actuelle ;

- Recenser les surfaces potentiellement constructibles. En d'autres termes, localiser et délimiter les surfaces susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions par application du PLUi. Cette étape tient compte de la faisabilité de la construction c'est à dire des conditions mais aussi de la faisabilité réglementaire. Certaines surfaces apparemment constructibles seront dès lors exclues du comptage pour des motifs d'expositions aux risques (ex: application d'une zone d'inconstructibilité au titre du PPRi), aux nuisances (application d'un régime d'inconstructibilité au titre d'une ICPE) ou des enjeux environnementaux (présence d'un site, protection environnementale au titre du PLUi comme une trame de protection des jardins par exemple) ;

- Analyse la capacité de mobilisation. Effectivement l'ensemble des parcelles recensées ne seront pas nécessairement construites au cours de la durée d'application estimée du PLUi. La grande majorité du foncier identifié appartient à des propriétaires privés pour lesquels la vente ou la construction ne constituent pas un projet à court terme. Ainsi une étude au cas par cas, menée en concertation étroite avec les communes membres a permis d'apporter un éclairage sur le potentiel densifiable réel. Ce travail a permis de mettre en lumière les potentiels de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) et d'identifier un grand nombre de «gisements fonciers» susceptibles d'accueillir des habitations nouvelles.

L'identification de ces espaces s'est effectuée au regard de leur superficie. D'une manière générale, l'ensemble des unités comptabilisées présente une taille supérieure à 500 m2.

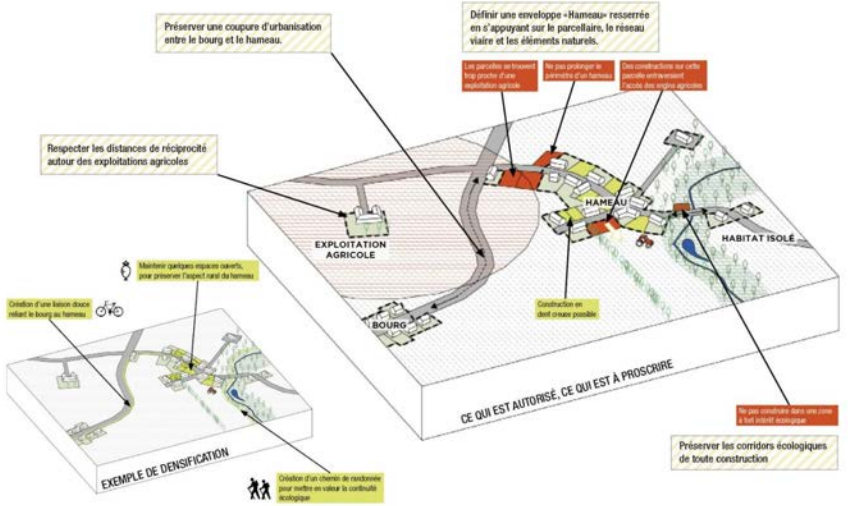
D'autres critères ont été observés tels que :

- Les conditions d'accessibilité afin de ne pas comptabiliser des parcelles dont la mise en construction serait rendu impossible du fait de l'insuffisance de son accessibilité pour des motifs techniques et/ou réglementaires (le PLUi fixe - par exemple - des règles conditionnant les bons accès aux nouvelles constructions) ;

- Les caractéristiques du terrains : dénivelé, forme du foncier, capacité des sols à accueillir des dispositifs d'assainissement autonome, etc.

- Les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux ayant pu justifier l'établissement des dispositifs ou des prescriptions limitant le droit de construire. Les élus du territoire intercommunal ont notamment identifié des secteurs à maintenir en jardin («trame jardin»), des boisements urbains à protéger (éléments naturels

A noter que certaines parcelles apparaissant comme non-bâties sur les plans de zonage et le cadastre ont en réalité accueilli des constructions et ont été soustraites à la comptabilisation. Les parcelles bénéficiant d'un permis de construire valide n'ont pas été comptabilisées comme potentiel constructible.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

- **La limite des Secteurs déjà urbanisés : un état des lieux nécessaires**

La détermination de l'enveloppe urbaine des bourgs ainsi que des villages et des hameaux les plus importants doit permettre avant tout de suivre les objectifs de production de logements et de consommation d'espace, et ce à partir d'un point «0» qui correspond à la date d'arrêt du PLUi (c'est à dire environ n-1 an avant l'approbation du document).

A ce titre, il semble dès lors particulièrement important de souligner que la délimitation des enveloppes urbaines de chaque commune a été appréhendée comme un état des lieux de la situation observée à la date d'arrêt du PLUi de Pays Dunois. Cette délimitation ne présage pas automatiquement les limites de constructibilité définies par le document d'urbanisme dans son règlement graphique bien qu'il a constitué une base de travail importante à l'établissement des zones Urbaines.

La délimitation des secteurs déjà urbanisés doit permettre de déterminer des «espaces urbains formant un ensemble morphologique cohérent». Cette étape a nécessité la mise en place d'une méthodologie objective qui se devait d'être équitable pour l'ensemble des communes.

Cette rigueur a été établit dans l'objectif d'une cohérence globale la plus optimale possible afin que l'équité de traitement des administrés soit assuré. En d'autres termes, l'ensemble des étapes a également visé à garantir qu'à situation géographiques et urbanistiques équivalentes le droit à construire défini soit comparable. Les variations du droit à construire devait se justifier sur le motifs d'une réalité territoriale (enjeux environnementaux, agricoles différents) ou d'une projection par le projet de territoire différente.

Qu'est-ce qu'un « Secteur Déjà Urbanisés » (dit SDU) ou Partie actuellement urbanisée (PAU)

- Aussi appelée «enveloppe urbaine», sa délimitation se fait par un tracé autour des espaces bâtis composés a minima de 6 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 peut intégrer aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places, les jardins publics aménagés, les cimetières, les équipements sportifs, etc.
- Certaines parcelles peuvent ne pas être intégrées à la PAU du fait de leur rôle écologique, agricole, récréatif ou pour leur exposition à un aléa, une nuisance, un risque ou une servitude d'utilité publique.

- **La méthodologie générale**

La méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines s'est déroulée en deux temps distincts :

- Dans un premier temps, il a été appliqué des règles générales de façon automatique sur l'ensemble des communes ce qui a permis de produire une «primo enveloppe urbaine» de travail ;

- dans un second temps, un travail de vérification a été réalisé avec les communes. Des règles d'ajustement ont été discutées avec la Chambre d'Agriculture et appliquées afin de prendre en compte les spécificités de chaque commune, tout en s'assurant de la cohérence d'ensemble et de l'équité de traitement entre les communes.

Parallèlement, il a été déterminé, en complément des bourgs de chaque commune du PLUi, les villages importants qui pouvaient faire l'objet d'une délimitation d'enveloppe urbaine. Une hiérarchisation a dès lors été proposée conduisant à des choix objectifs de retenir, ou non, les villages considérés comme les plus stratégiques en termes de renouvellement urbain.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

Le travail d'identification et d'analyse du foncier comptabilisé comme constituant des potentiels de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) permet d'identifier un grand nombre de «gisements fonciers» susceptibles d'accueillir des habitations nouvelles.

L'identification de ces espaces s'est effectué au regard de leur superficie. D'une manière générale, l'ensemble des unités comptabilisées présente une taille supérieure à 500m2.

D'autres critères ont été observés tels que :

- Les conditions d'accessibilité afin de ne pas comptabiliser des parcelles dont la mise en construction serait rendu impossible du fait de l'insuffisance de son accessibilité pour des motifs techniques et/ou réglementaires (le PLUi fixe - par exemple - des règles conditionnant les bons accès aux nouvelles constructions) ;

- Les caractéristiques du terrains : dénivelé, forme du foncier, capacité des sols à accueillir des dispositifs d'assainissement autonome, etc.

- Les enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux ayant pu justifier l'établissement des dispositifs ou des prescriptions limitant le droit de construire. Les élus du territoire intercommunal ont notamment identifié des secteurs à maintenir en jardin («trame jardin»), des boisements urbains à protéger (éléments naturels

A noter que certaines parcelles apparaissant comme non-bâties sur les plans de zonage et le cadastre ont en réalité accueillies des construction et ont été soustraites à la comptabilisation. Les parcelles bénéficiant d'un permis de construire valide n'ont pas été comptabilisées comme potentiel constructible.

Il existe trois catégories de potentiel de densification :

- **Les dents creuses**

Les dents creuses sont des parcelles non bâties intégrées au sein des tissus urbains (entourées de terrains construits).

Leur constructibilité est aisée notamment du fait d'un accès direct aux voies et emprises publiques et leur comblement apparaît donc comme une priorité.

- **Les intensifications urbaines (BIMBY)**

Le processus de mise en construction de ces gisements fonciers est plus complexe. Il résulte d'une (ou de plusieurs) division(s) foncière(s) permettant l'émergence de nouvelles unités foncières constructibles.

Le cas de figure prédominant concerne un particulier qui décide de diviser une partie de son terrain de taille importante pour le vendre comme terrain à bâtir. Il peut également s'agir de divisions issues de plusieurs propriétaires et reconstituées.

- **Les cœurs d'îlots**

Les tissus bâtis des communes peuvent contenir des espaces non bâtis interstitiels qui sont susceptibles d'accueillir des opérations de plus grande ampleur de part leur superficie plus importante.

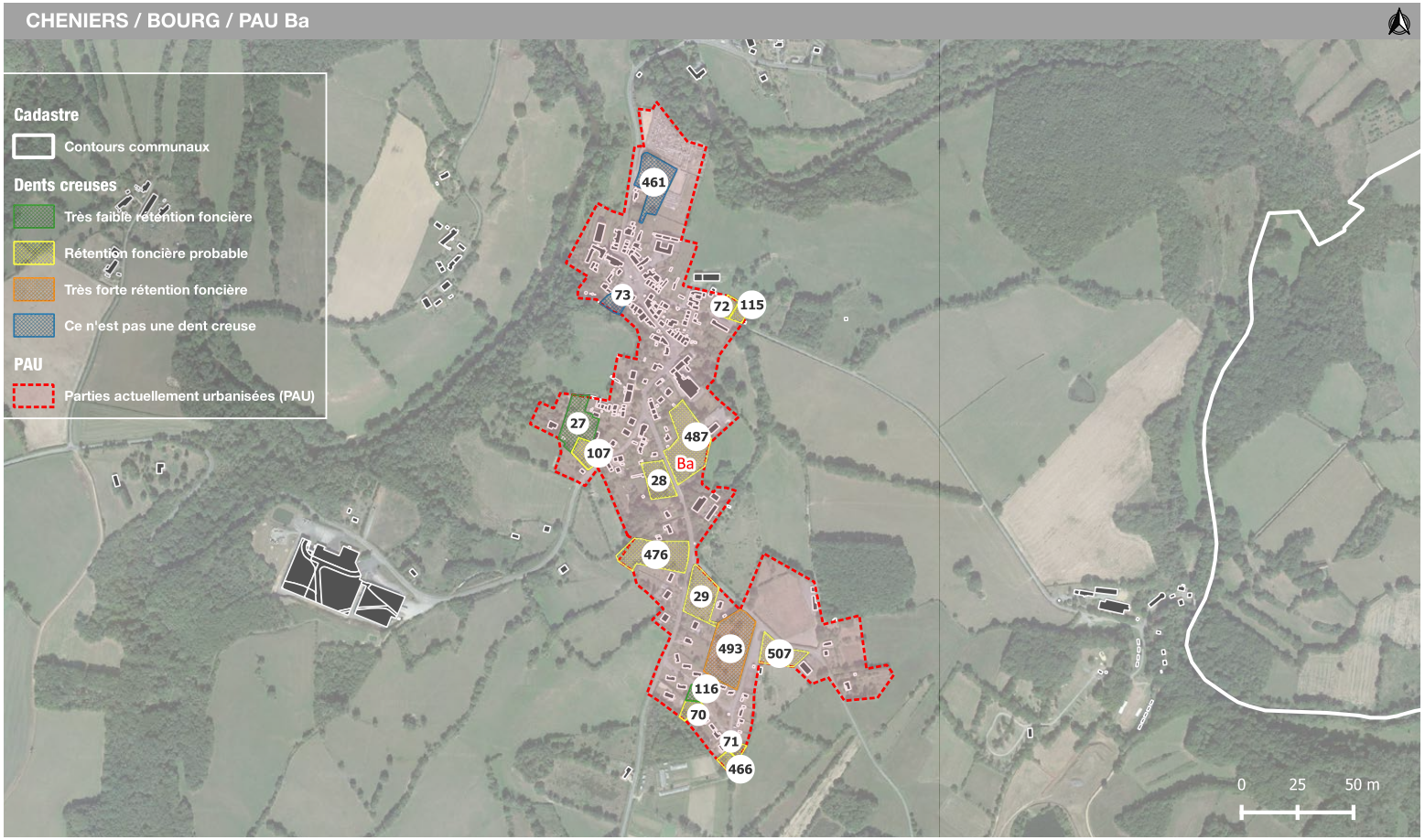
Dans certains cas leur constructibilité nécessitera l'aménagement de voiries nouvelles rendant de fait opportun voir nécessaire l'encadrement des travaux par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment afin d'assurer une optimisation foncière et lutter contre les délaissés urbains.

2 / Le travail des élus

L'identification des potentiels de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ne peut être mené 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.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

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 humide 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

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

A_CHAMBON-SAINTE-CROIX



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHAMBON-SAINTE-CROIX / BOURG / PAU Aa



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

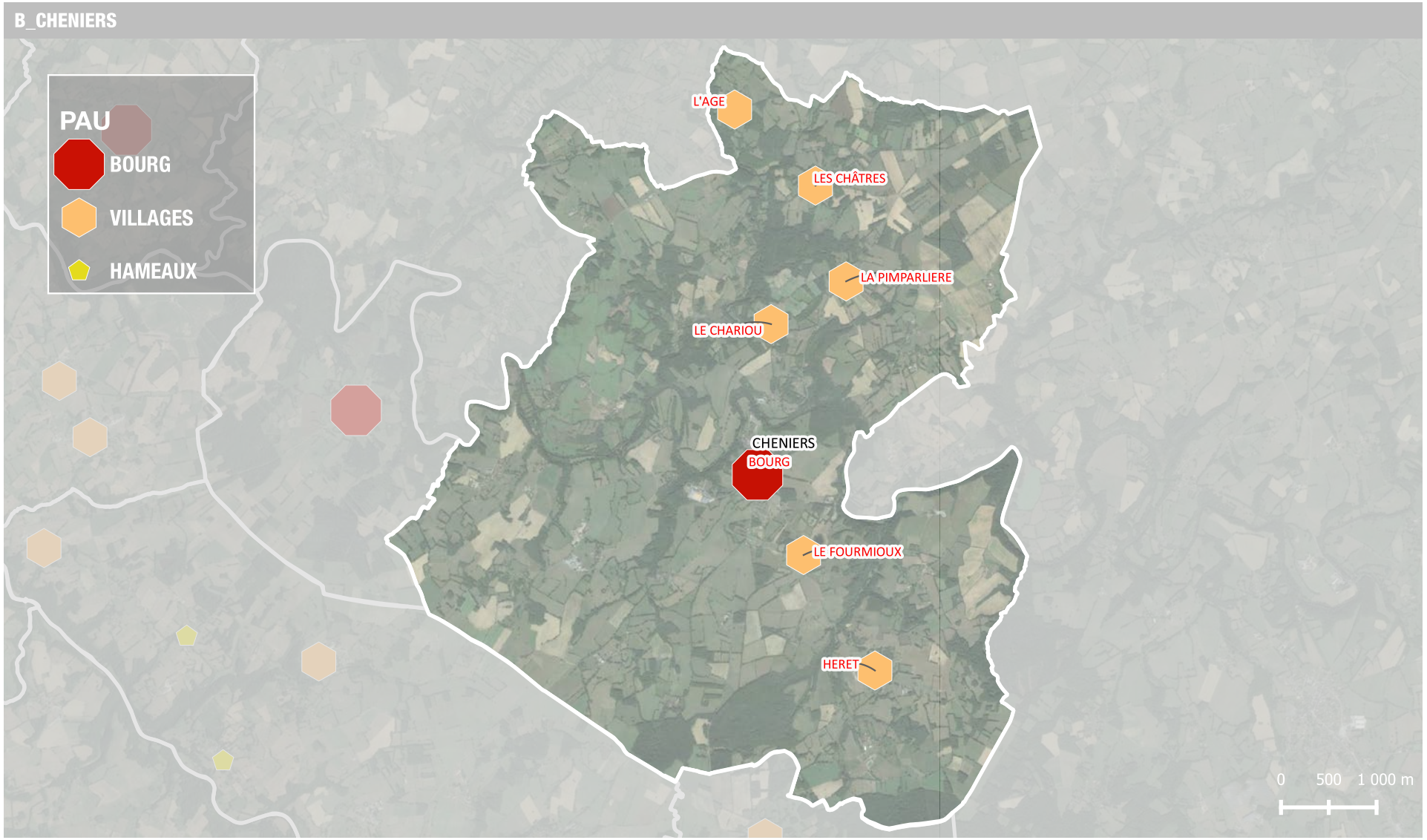
CHAMBON-SAINTE-CROIX / BOURG / PAU Aa

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHAMBON-SAINTE-CROIX	3164 m²	BOURG	15	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1582 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	1438 m²	BOURG	20	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	719 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	2214 m²	BOURG	21	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1107 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	3675 m²	BOURG	51	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1837.5 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	1202 m²	BOURG	74	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	601 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	1934 m²	BOURG	92	2	Espace potentiellement mobilisable	1	967 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	2004 m²	BOURG	93	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1002 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	1629 m²	BOURG	94	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	814.5 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	3580 m²	BOURG	249	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1790 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	3176 m²	BOURG	252	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1588 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	1673 m²	BOURG	253	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	836.5 m²
CHAMBON-SAINTE-CROIX	1242 m²	BOURG	474	1	Pas une dent creuse	0	
CHAMBON-SAINTE-CROIX	7964 m²	BOURG	488	6	Espace potentiellement mobilisable	3	3982 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

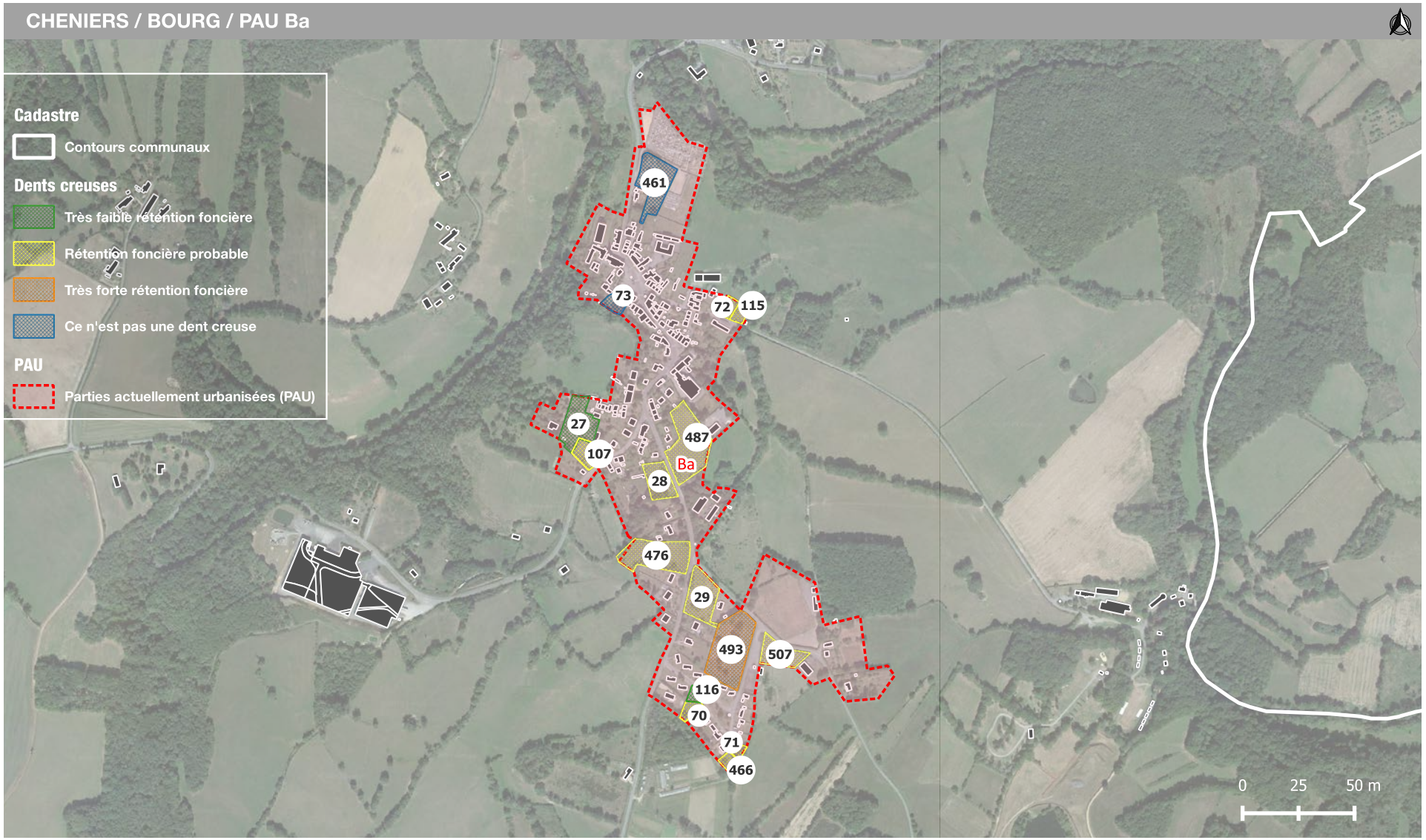
5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / BOURG / PAU Ba

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHENIERS	4118 m²	BOURG	27	5	Espace facilement mobilisable	3,8	3088.5 m²
CHENIERS	2733 m²	BOURG	28	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1366.5 m²
CHENIERS	3995 m²	BOURG	29	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1997.5 m²
CHENIERS	860 m²	BOURG	70	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	430 m²
CHENIERS	547 m²	BOURG	71	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	273.5 m²
CHENIERS	676 m²	BOURG	72	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	338 m²
CHENIERS	1043 m²	BOURG	73	1	Pas une dent creuse	0	
CHENIERS	1730 m²	BOURG	107	2	Espace potentiellement mobilisable	1	865 m²
CHENIERS	761 m²	BOURG	115	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	380.5 m²
CHENIERS	547 m²	BOURG	116	1	Espace facilement mobilisable	0,8	410.3 m²
CHENIERS	4629 m²	BOURG	461	5	Pas une dent creuse	0	
CHENIERS	769 m²	BOURG	466	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	384.5 m²
CHENIERS	5753 m²	BOURG	476	6	Espace potentiellement mobilisable	3	2876.5 m²
CHENIERS	6960 m²	BOURG	487	8	Espace potentiellement mobilisable	4	3480 m²
CHENIERS	7700 m²	BOURG	493	8	Très forte rétention foncière	2	1925 m²
CHENIERS	2738 m²	NULL	507	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1369 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / HERET / PAU Bd

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHENIERS	771 m²	HERET	266	1	Espace facilement mobilisable	0,8	578.3 m²
CHENIERS	1395 m²	HERET	321	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1046.3 m²
CHENIERS	1764 m²	HERET	324	2	Espace potentiellement mobilisable	1	882 m²
CHENIERS	944 m²	HERET	328	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	472 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHENIERS / L'AGE / PAU Be

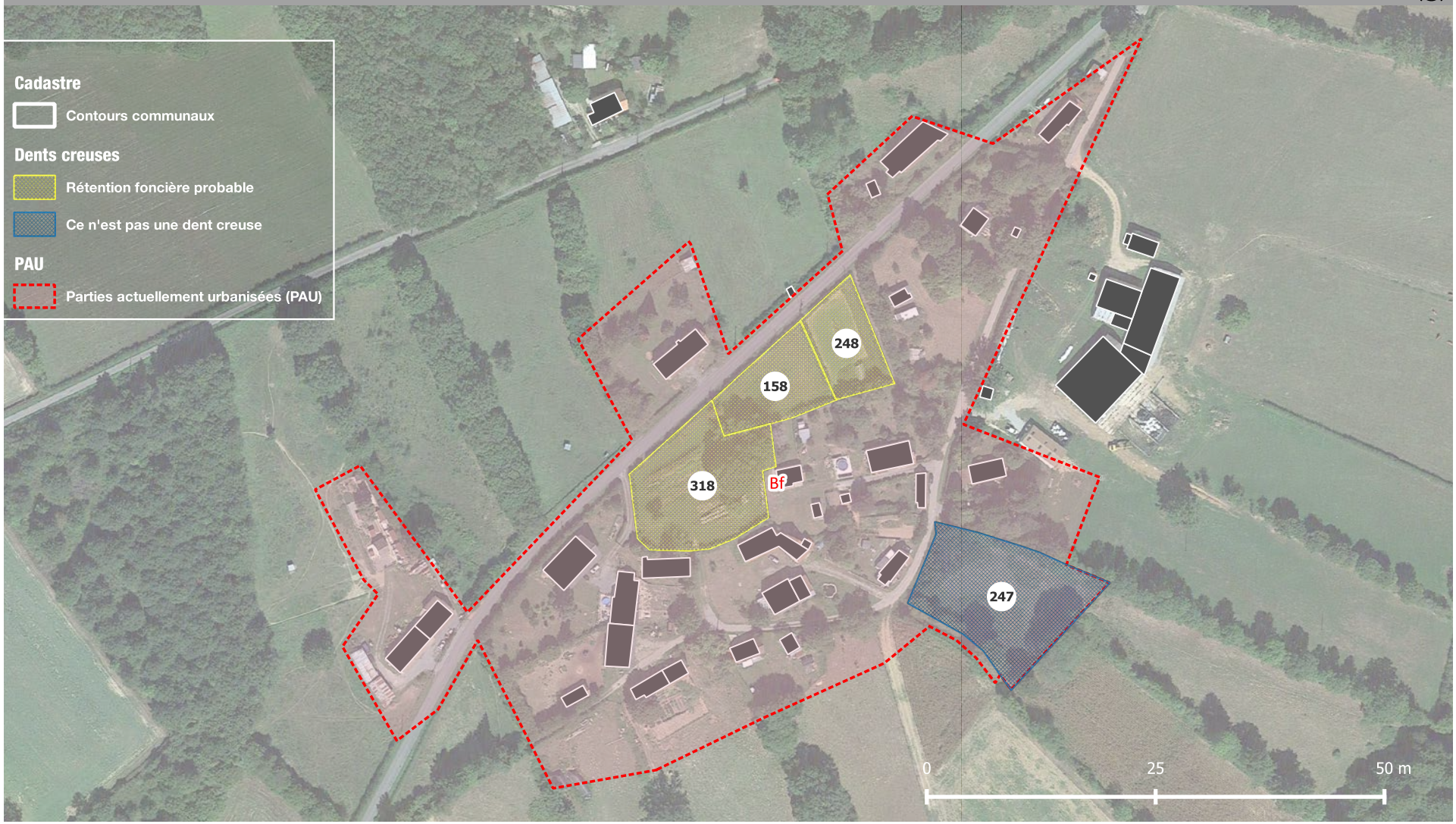
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHENIERS	1070 m²	L'AGE	202	1	Très forte rétention foncière	0,3	267.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / LA PIMPARLIERE / PAU Bf



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / LA PIMPARLIERE / PAU Bf

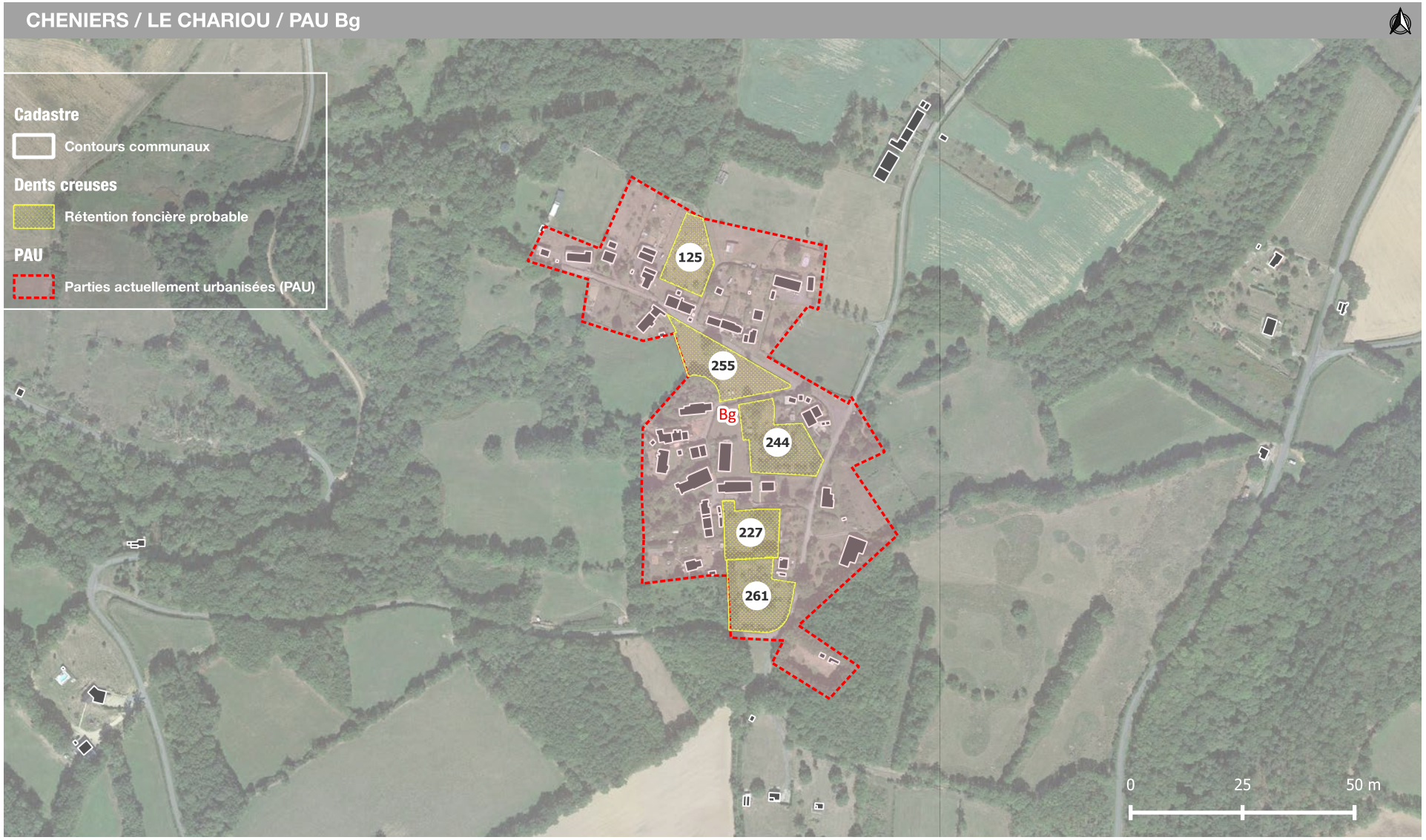
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHENIERS	1210 m²	LA PIMPARLIERE	248	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	605 m²
CHENIERS	1398 m²	LA PIMPARLIERE	158	2	Espace potentiellement mobilisable	1	699 m²
CHENIERS	3257 m²	LA PIMPARLIERE	247	4	Pas une dent creuse	0	
CHENIERS	2864 m²	LA PIMPARLIERE	318	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1432 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / LE CHARIOU / PAU Bg



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / LE CHARIOU / PAU Bg

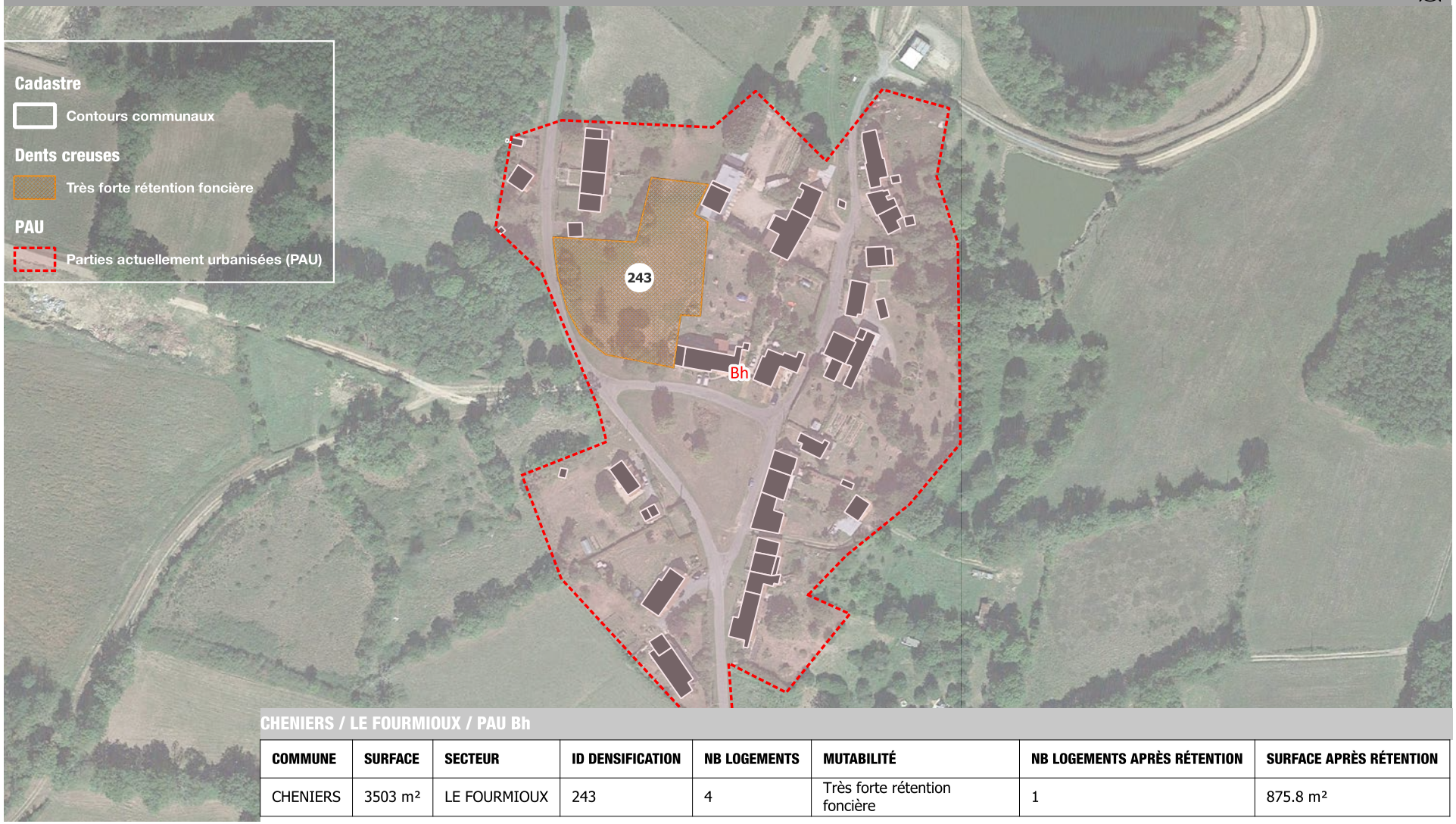
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHENIERS	3199 m²	LE CHARIOU	255	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1599.5 m²
CHENIERS	3230 m²	LE CHARIOU	261	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1615 m²
CHENIERS	2122 m²	LE CHARIOU	125	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1061 m²
CHENIERS	2169 m²	LE CHARIOU	227	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1084.5 m²
CHENIERS	3232 m²	LE CHARIOU	244	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1616 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / LE FOURMIOUX / PAU Bh



CHENIERS / LE FOURMIOUX / PAU Bh

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHENIERS	3503 m²	LE FOURMIOUX	243	4	Très forte rétention foncière	1	875.8 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CHENIERS / LES CHÂTRES / PAU Bi



CHENIERS / LES CHÂTRES / PAU Bi

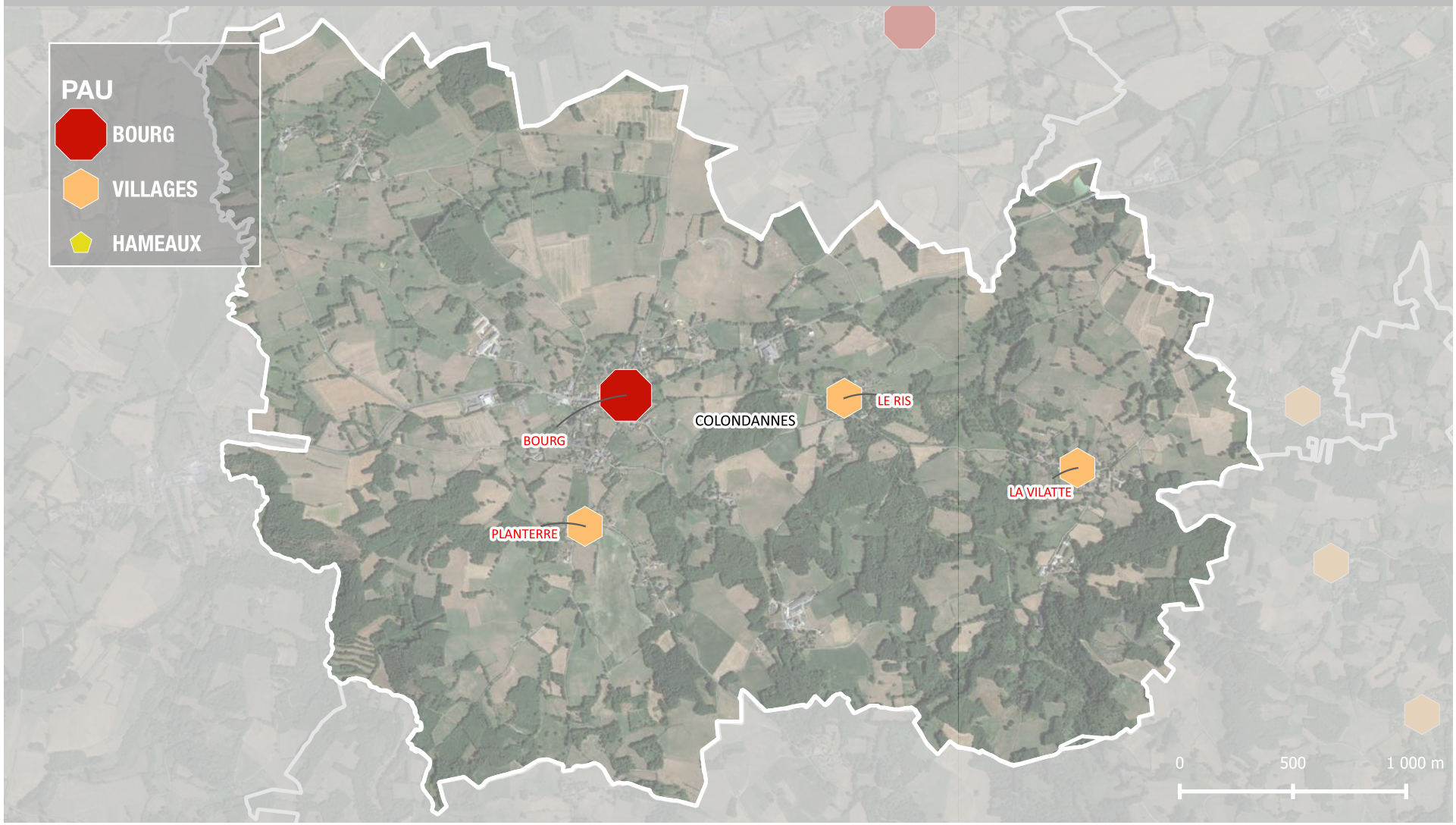
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CHENIERS	1201 m²	LES CHÂTRES	54	1	Pas une dent creuse	0	
CHENIERS	1468 m²	LES CHÂTRES	468	2	Espace potentiellement mobilisable	1	734 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

C_COLONDANNES

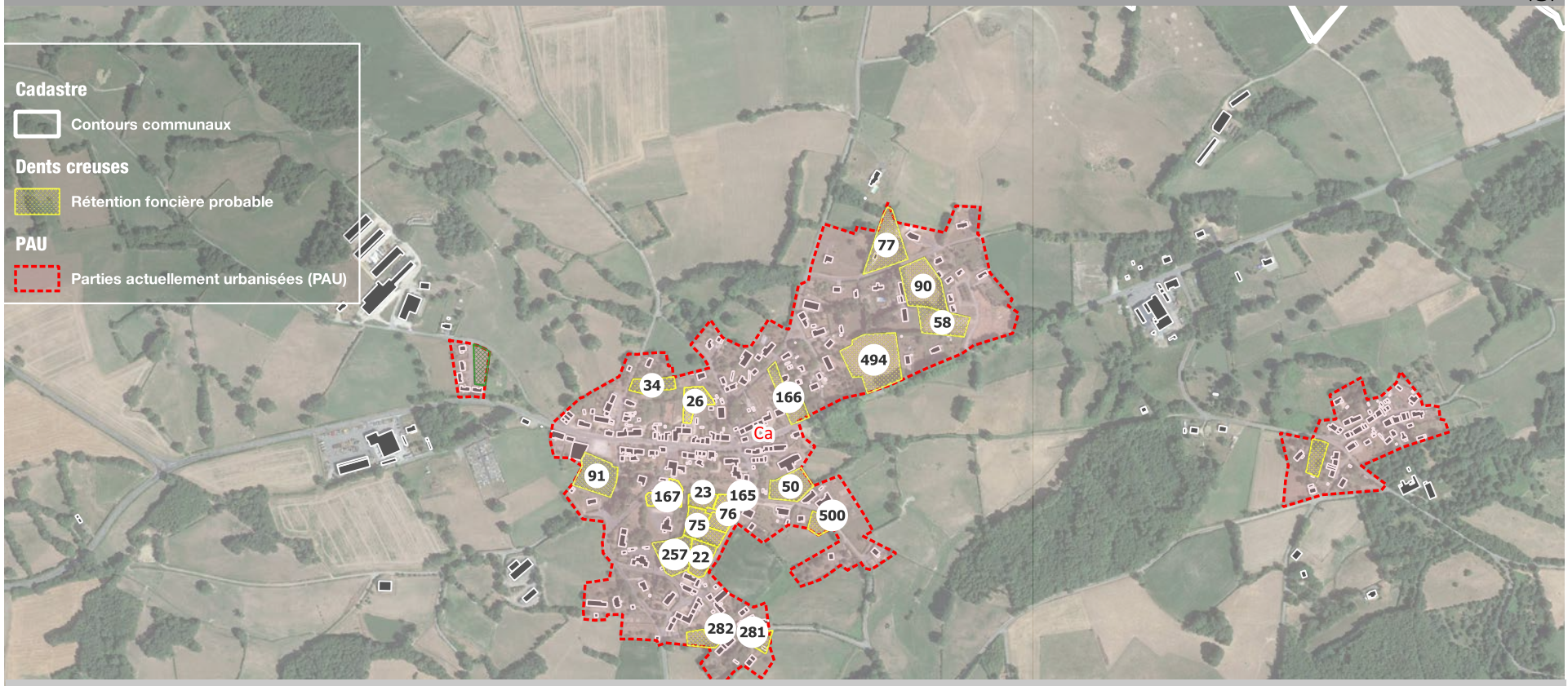


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

COLONDANNES / BOURG / PAU Ca



COLONDANNES / BOURG / PAU Ca

COLONDANNES	755 m²	BOURG	281	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	377.5 m²
COLONDANNES	1578 m²	BOURG	282	2	Espace potentiellement mobilisable	1	789 m²
COLONDANNES	6554 m²	BOURG	494	7	Espace potentiellement mobilisable	3,5	3277 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

COLONDANNES / BOURG / PAU Ca

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
COLONDANNES	921 m²	BOURG	500	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	460.5 m²
COLONDANNES	1590 m²	BOURG	26	2	Espace potentiellement mobilisable	1	795 m²
COLONDANNES	1880 m²	BOURG	22	2	Espace potentiellement mobilisable	1	940 m²
COLONDANNES	955 m²	BOURG	23	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	477.5 m²
COLONDANNES	1478 m²	BOURG	34	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	739 m²
COLONDANNES	2418 m²	BOURG	50	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1209 m²
COLONDANNES	2825 m²	BOURG	58	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1412.5 m²
COLONDANNES	1560 m²	BOURG	75	2	Espace potentiellement mobilisable	1	780 m²
COLONDANNES	897 m²	BOURG	76	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	448.5 m²
COLONDANNES	3817 m²	BOURG	77	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1908.5 m²
COLONDANNES	4364 m²	BOURG	90	4	Espace potentiellement mobilisable	2	2182 m²
COLONDANNES	3179 m²	BOURG	91	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1589.5 m²
COLONDANNES	826 m²	BOURG	143	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	413 m²
COLONDANNES	1255 m²	BOURG	165	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	627.5 m²
COLONDANNES	2369 m²	BOURG	166	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1184.5 m²
COLONDANNES	1605 m²	BOURG	167	2	Espace potentiellement mobilisable	1	802.5 m²
COLONDANNES	2757 m²	BOURG	257	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1378.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

COLONDANNES / LA VILATTE / PAU Cb



COLONDANNES / LA VILATTE / PAU Cb

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
COLONDANNES	2084 m²	LA VILATTE	241	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1042 m²
COLONDANNES	2675 m²	LA VILATTE	256	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1337.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

COLONDANNES / LE RIS / PAU Cc



COLONDANNES / LE RIS / PAU Cc

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
COLONDANNES	1322 m²	LE RIS	262	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	661 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

COLONDANNES / PLANTERRE / PAU Cd

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
COLONDANNES	2057 m²	PLANTERRE	259	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1028.5 m²
COLONDANNES	506 m²	PLANTERRE	3	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	253 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



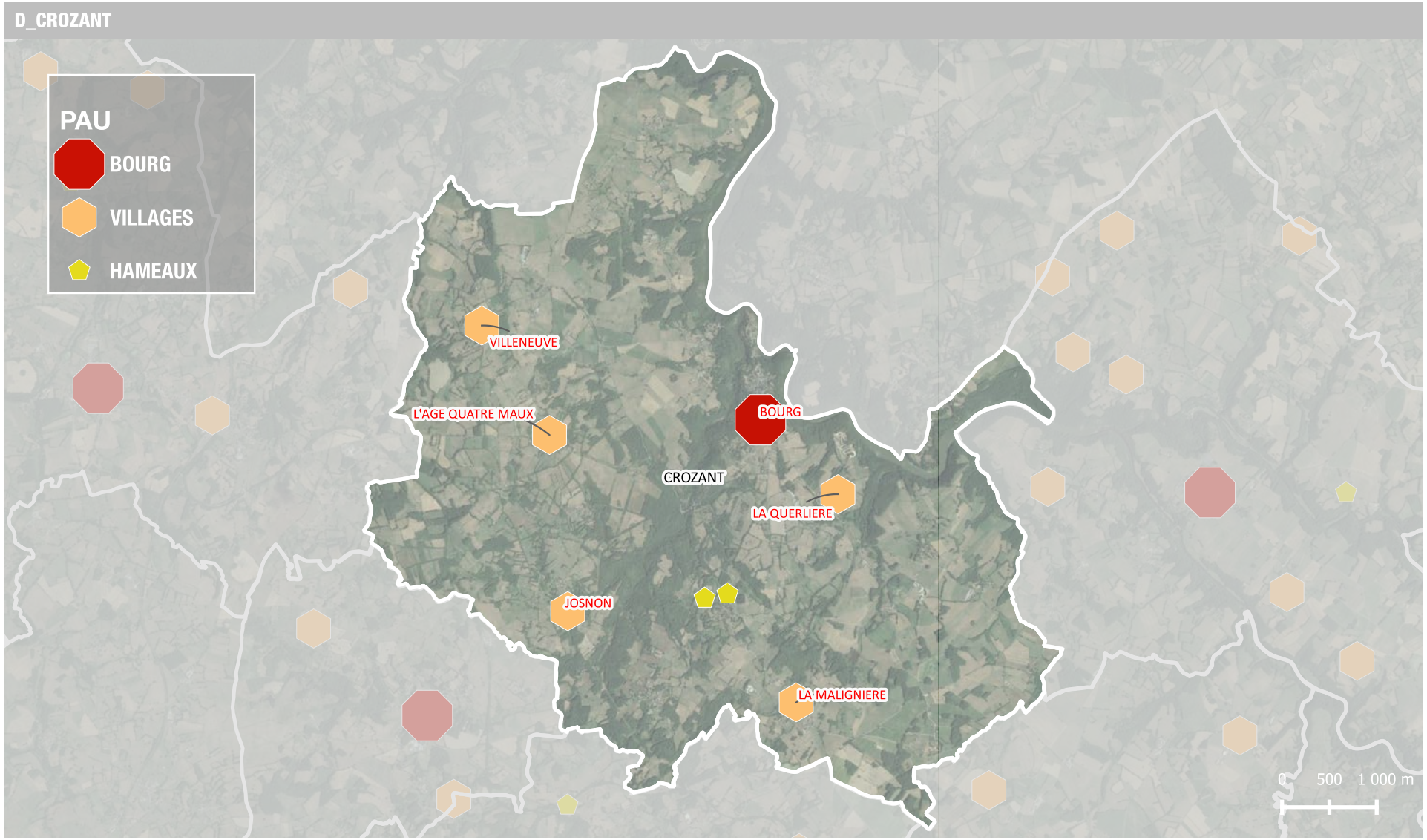
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
COLONDANNES	1294 m²	LES RECLOUS	2	1	Espace facilement mobilisable	0,8	970.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

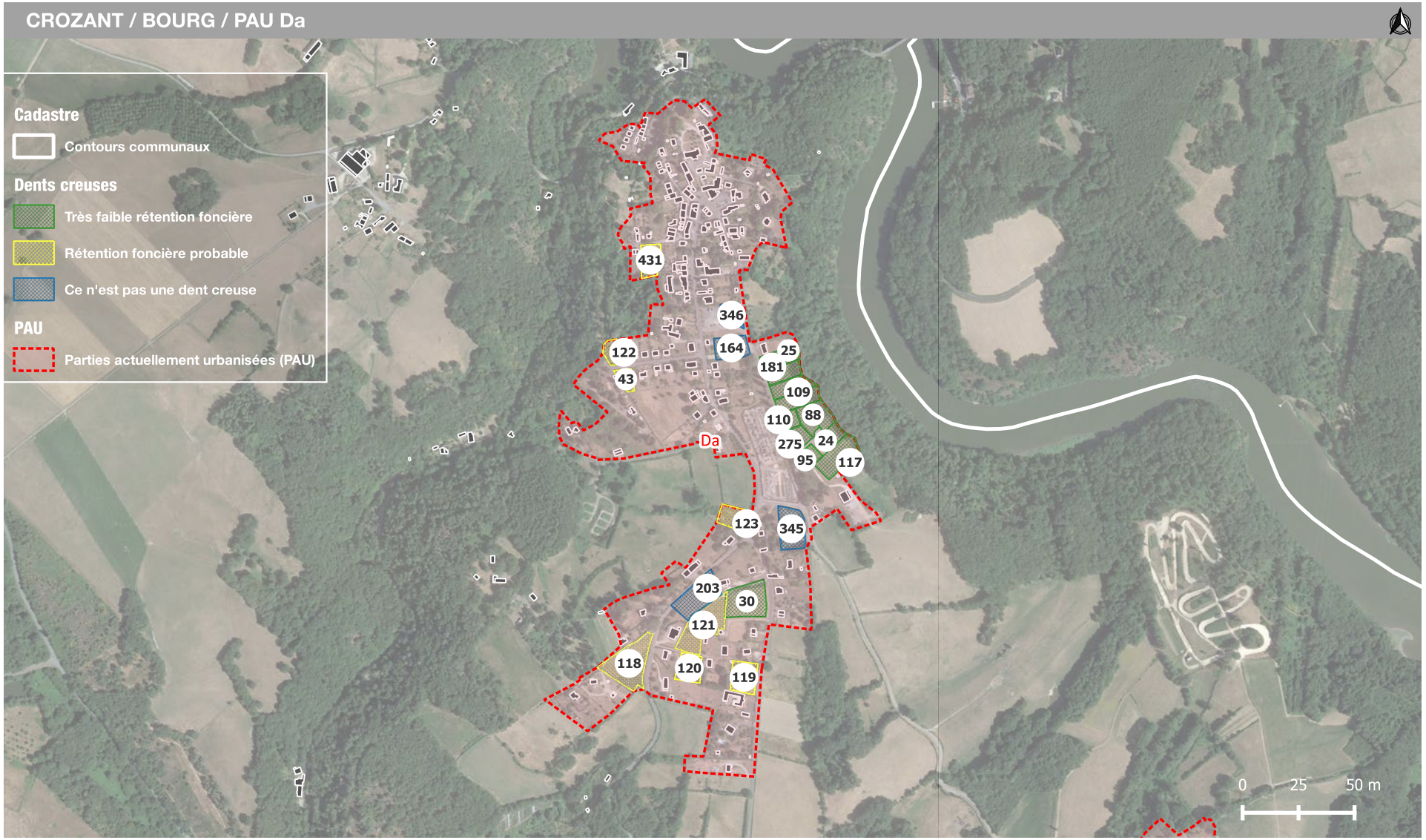
D_CROZANT



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / BOURG / PAU Da

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CROZANT	1624 m²	BOURG	88	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1218 m²
CROZANT	4003 m²	BOURG	30	4	Espace facilement mobilisable	3	3002.3 m²
CROZANT	1012 m²	BOURG	24	1	Espace facilement mobilisable	0,8	759 m²
CROZANT	1849 m²	BOURG	25	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1386.8 m²
CROZANT	869 m²	BOURG	43	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	434.5 m²
CROZANT	575 m²	BOURG	95	1	Espace facilement mobilisable	0,8	431.3 m²
CROZANT	1120 m²	BOURG	96	1	Espace facilement mobilisable	0,8	840 m²
CROZANT	2120 m²	BOURG	109	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1590 m²
CROZANT	908 m²	BOURG	110	1	Espace facilement mobilisable	0,8	681 m²
CROZANT	3016 m²	BOURG	117	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2262 m²
CROZANT	4860 m²	BOURG	118	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2430 m²
CROZANT	2304 m²	BOURG	119	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1152 m²
CROZANT	1899 m²	BOURG	120	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	949.5 m²
CROZANT	4610 m²	BOURG	121	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2305 m²
CROZANT	1010 m²	BOURG	122	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	505 m²
CROZANT	1943 m²	BOURG	123	2	Espace potentiellement mobilisable	1	971.5 m²
CROZANT	2176 m²	BOURG	164	2	Pas une dent creuse	0	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / BOURG / PAU Da

CROZANT	1673 m²	BOURG	181	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1254.8 m²
CROZANT	3595 m²	BOURG	203	4	Pas une dent creuse	0	
CROZANT	1186 m²	BOURG	275	1	Espace facilement mobilisable	0,8	889.5 m²
CROZANT	1874 m²	BOURG	298	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1405.5 m²
CROZANT	3071 m²	BOURG	345	3	Pas une dent creuse	0	
CROZANT	1317 m²	BOURG	346	1	Pas une dent creuse	0	
CROZANT	1724 m²	BOURG	431	2	Espace potentiellement mobilisable	1	862 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / JOSNON / PAU Db



CROZANT / JOSNON / PAU Db

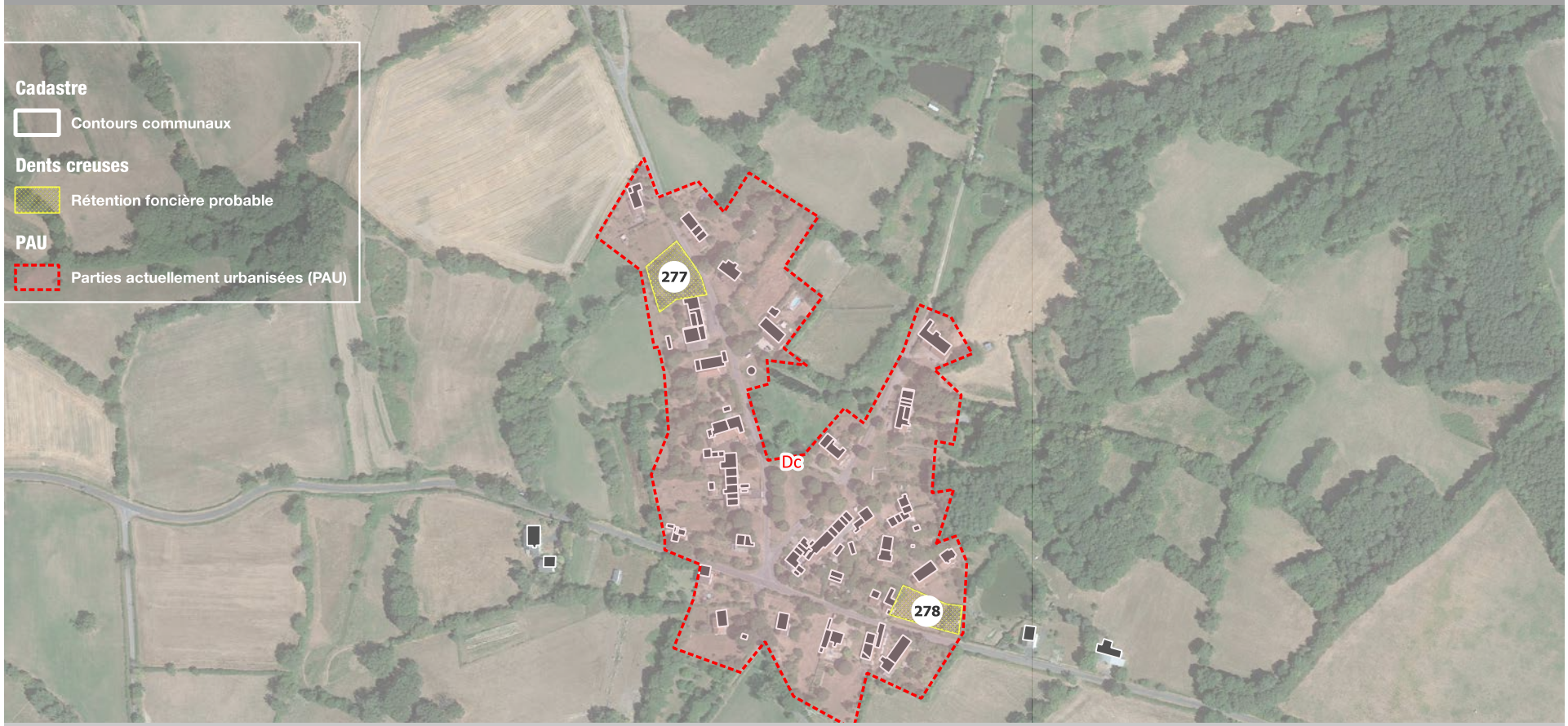
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CROZANT	1589 m²	JOSNON	355	2	Espace potentiellement mobilisable	1	794.5 m²
CROZANT	1238 m²	JOSNON	356	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	619 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / L'AGE QUATRE MAUX / PAU Dc



CROZANT / L'AGE QUATRE MAUX / PAU Dc

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CROZANT	1541 m²	L'AGE QUATRE MAUX	277	2	Espace potentiellement mobilisable	1	770.5 m²
CROZANT	1247 m²	L'AGE QUATRE MAUX	278	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	623.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / LA MALIGNIERE / PAU De



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / LA MALIGNIERE / PAU De

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CROZANT	1163 m²	LA MALIGNIERE	272	1	Espace facilement mobilisable	0,8	872.3 m²
CROZANT	1236 m²	LA MALIGNIERE	274	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	618 m²
CROZANT	3108 m²	LA MALIGNIERE	319	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2331 m²
CROZANT	1974 m²	LA MALIGNIERE	343	2	Espace potentiellement mobilisable	1	987 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / LA QUERLIERE / PAU Df



CROZANT / LA QUERLIERE / PAU Df

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CROZANT	1791 m²	LA QUERLIERE	428	2	Espace potentiellement mobilisable	1	895.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

CROZANT / VILLENEUVE / PAU Dg

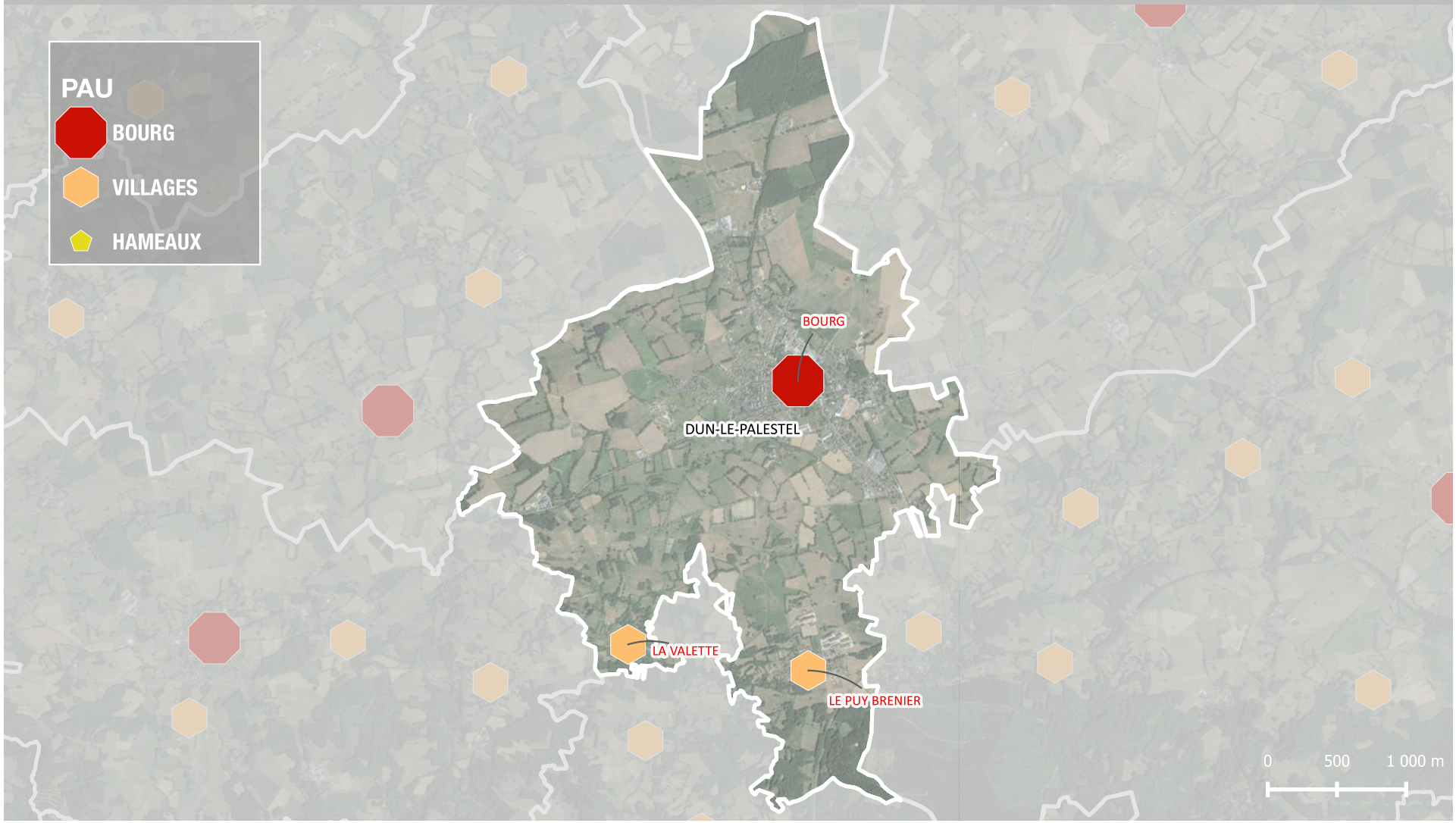
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
CROZANT	3270 m²	LES CONCHES	276	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1635 m²
CROZANT	1578 m²	LES CONCHES	285	2	Espace potentiellement mobilisable	1	789 m²
CROZANT	1280 m²	LES CONCHES	357	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	640 m²
CROZANT	3948 m²	LES CONCHES	432	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1974 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

E_DUN-LE-PALESTEL

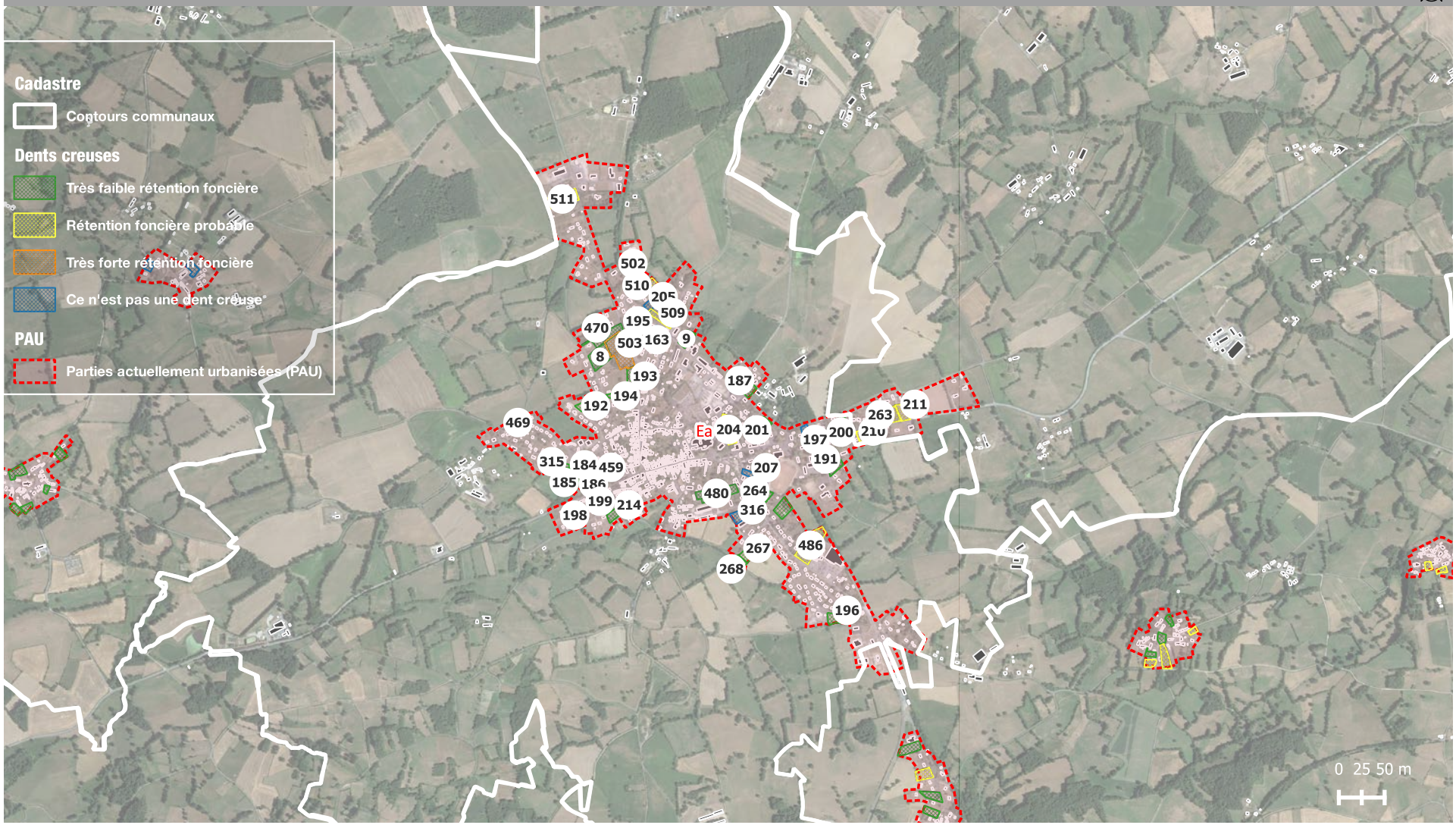


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

DUN-LE-PALESTEL / BOURG / PAU Ea



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

DUN-LE-PALESTEL / BOURG / PAU Ea

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
DUN-LE-PALESTEL	3867 m²	Le bourg	502	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1933.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	2844 m²	BOURG	9	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2133 m²
DUN-LE-PALESTEL	1032 m²	BOURG	163	1	Pas une dent creuse	0	
DUN-LE-PALESTEL	939 m²	BOURG	184	1	Espace facilement mobilisable	0,8	704.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	932 m²	BOURG	185	1	Espace facilement mobilisable	0,8	699 m²
DUN-LE-PALESTEL	950 m²	BOURG	186	1	Espace facilement mobilisable	0,8	712.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	2610 m²	BOURG	187	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1957.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	2285 m²	BOURG	191	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1713.8 m²
DUN-LE-PALESTEL	1627 m²	BOURG	192	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1220.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	3083 m²	BOURG	193	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2312.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	899 m²	BOURG	194	1	Espace facilement mobilisable	0,8	674.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	861 m²	BOURG	195	1	Espace facilement mobilisable	0,8	645.8 m²
DUN-LE-PALESTEL	2390 m²	BOURG	196	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1792.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	1479 m²	BOURG	197	2	Pas une dent creuse	0	
DUN-LE-PALESTEL	3748 m²	BOURG	198	4	Espace facilement mobilisable	3	2811 m²
DUN-LE-PALESTEL	1512 m²	BOURG	199	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1134 m²
DUN-LE-PALESTEL	1781 m²	BOURG	200	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1335.8 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

DUN-LE-PALESTEL / BOURG / PAU Ea

DUN-LE-PALESTEL	1162 m²	BOURG	201	1	Espace facilement mobilisable	0,8	871.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	4726 m²	BOURG	204	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2363 m²
DUN-LE-PALESTEL	1937 m²	BOURG	205	2	Pas une dent creuse	0	
DUN-LE-PALESTEL	2170 m²	BOURG	207	2	Pas une dent creuse	0	
VILLARD	1004 m²	BOURG	210	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	502 m²
VILLARD	2789 m²	BOURG	211	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1394.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	3029 m²	BOURG	214	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2271.8 m²
VILLARD	3451 m²	BOURG	263	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1725.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	1031 m²	BOURG	264	1	Espace facilement mobilisable	0,8	773.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	1628 m²	BOURG	267	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1221 m²
DUN-LE-PALESTEL	1346 m²	BOURG	268	1	Espace facilement mobilisable	0,8	1009.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	1064 m²	BOURG	315	1	Espace facilement mobilisable	0,8	798 m²
DUN-LE-PALESTEL	3044 m²	BOURG	316	3	Pas une dent creuse	0	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

DUN-LE-PALESTEL / LA VALETTE / PAU Eb



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

DUN-LE-PALESTEL / LA VALETTE / PAU Eb

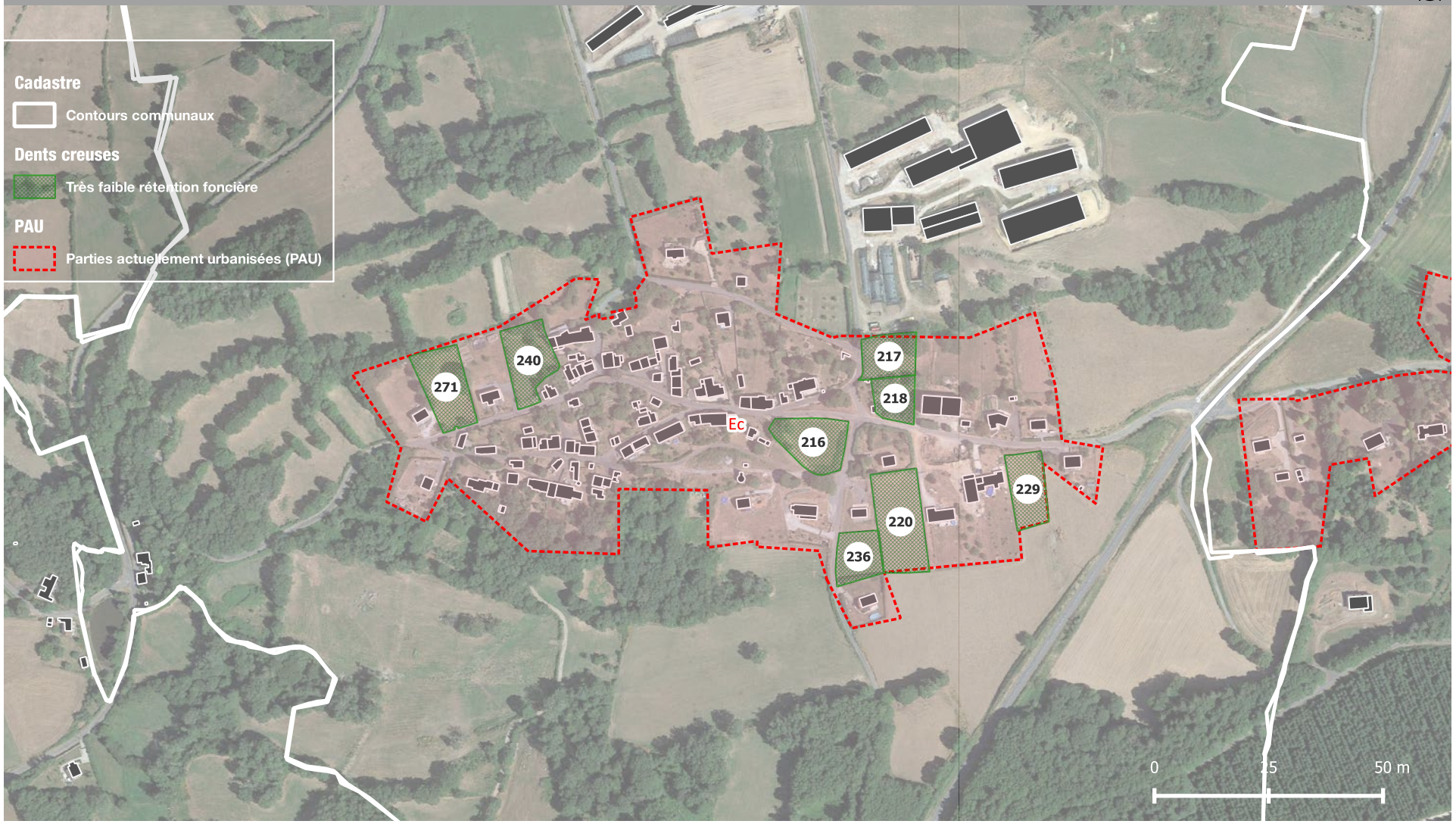
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
DUN-LE-PALESTEL	1945 m²	LA VALETTE	235	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1458.8 m²
DUN-LE-PALESTEL	3607 m²	LA VALETTE	246	4	Pas une dent creuse	0	
DUN-LE-PALESTEL	588 m²	LA VALETTE	270	1	Espace facilement mobilisable	0,8	441 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

DUN-LE-PALESTEL / LE PUY BRENIER / PAU Ec



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

DUN-LE-PALESTEL / LE PUY BRENIER / PAU Ec

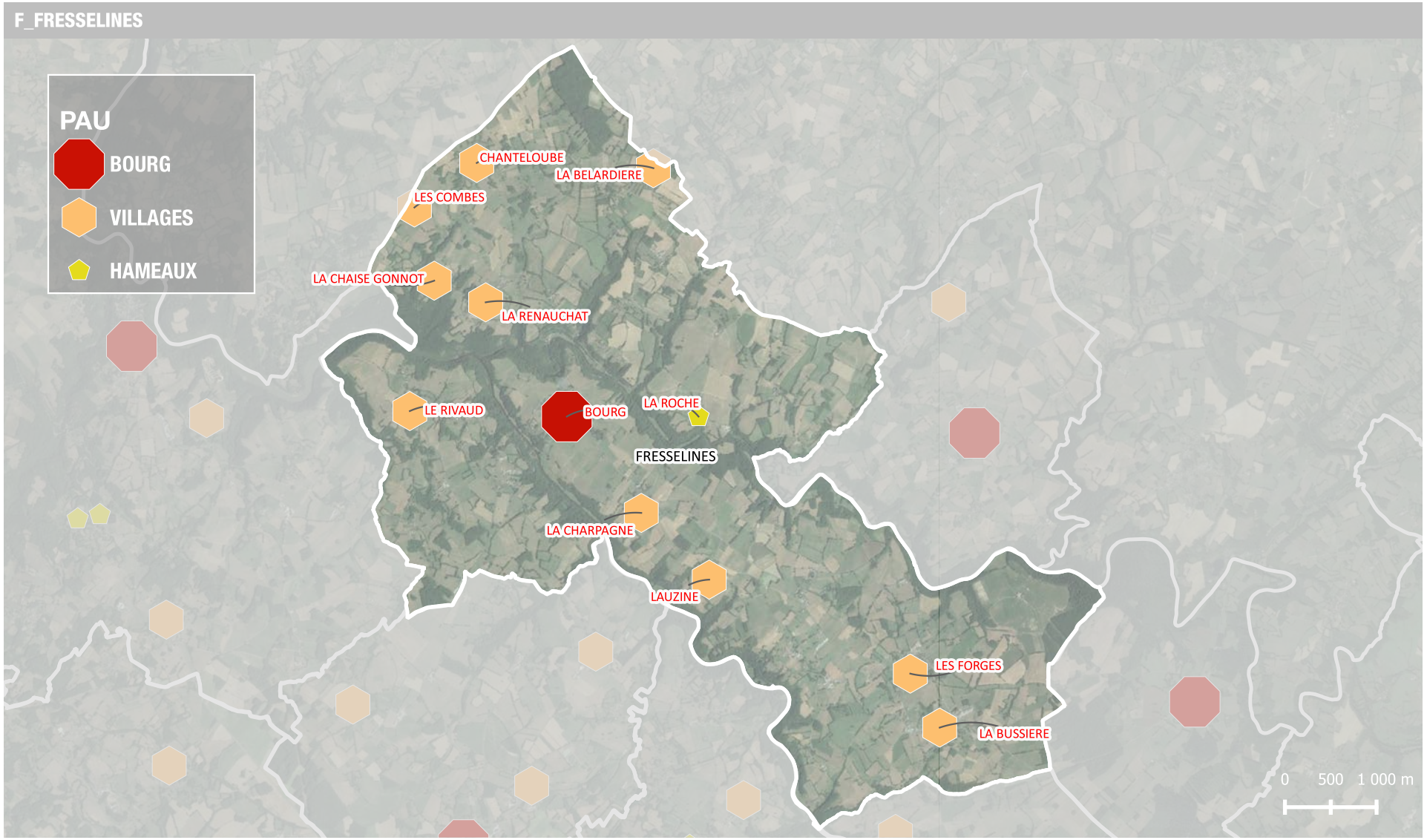
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
DUN-LE-PALESTEL	2410 m²	LE PUY BRENIER	216	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1807.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	1711 m²	LE PUY BRENIER	217	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1283.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	1305 m²	LE PUY BRENIER	218	1	Espace facilement mobilisable	0,8	978.8 m²
DUN-LE-PALESTEL	3519 m²	LE PUY BRENIER	220	4	Espace facilement mobilisable	3	2639.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	1926 m²	LE PUY BRENIER	229	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1444.5 m²
DUN-LE-PALESTEL	1615 m²	LE PUY BRENIER	236	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1211.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	2383 m²	LE PUY BRENIER	240	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1787.3 m²
DUN-LE-PALESTEL	2581 m²	LE PUY BRENIER	271	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1935.8 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

F_FRESSELINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / BOURG / PAU Fa

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	1176 m²	BOURG	81	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	588 m²
FRESSELINES	4694 m²	BOURG	82	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2347 m²
FRESSELINES	3009 m²	BOURG	83	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1504.5 m²
FRESSELINES	1012 m²	BOURG	89	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	506 m²
FRESSELINES	1428 m²	BOURG	145	2	Espace potentiellement mobilisable	1	714 m²
FRESSELINES	1801 m²	BOURG	146	2	Espace potentiellement mobilisable	1	900.5 m²
FRESSELINES	6402 m²	BOURG	245	7	Espace potentiellement mobilisable	3,5	3201 m²
FRESSELINES	2807 m²	BOURG	279	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1403.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / CHANTELOUBE / PAU Fb



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / CHANTELOUBE / PAU Fb

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	2991 m²	CHANTELOUBE	44	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1495.5 m²
FRESSELINES	3663 m²	CHANTELOUBE	232	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1831.5 m²
FRESSELINES	3222 m²	CHANTELOUBE	233	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1611 m²
FRESSELINES	1384 m²	CHANTELOUBE	234	2	Espace potentiellement mobilisable	1	692 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LA BELARDIERE / PAU Fc



FRESSELINES / LA BELARDIERE / PAU Fc

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LA BUSSIERE / PAU Fd



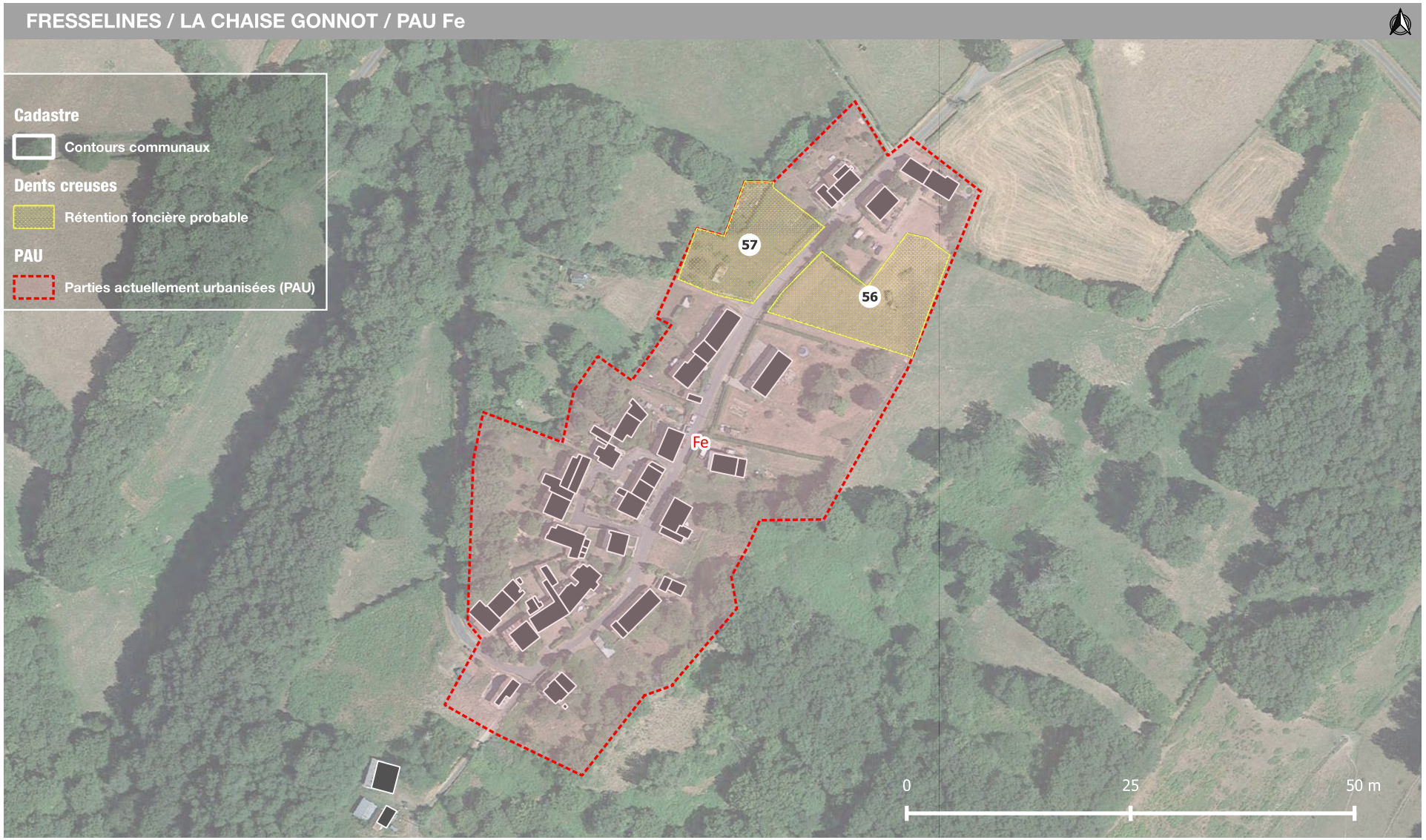
FRESSELINES / LA BUSSIERE / PAU Fd

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	1524 m²	LA BUSSIERE	490	2	Espace potentiellement mobilisable	1	762 m²
FRESSELINES	7358 m²	LA BUSSIERE	477	8	Espace potentiellement mobilisable	4	3679 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LA CHAISE GONNOT / PAU Fe

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	2340 m²	LA CHAISE GONNOT	56	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1170 m²
FRESSELINES	1909 m²	LA CHAISE GONNOT	57	2	Espace potentiellement mobilisable	1	954.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LA CHARPAGNE / PAU Ff



FRESSELINES / LA CHARPAGNE / PAU Ff

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	2169 m²	LA CHARPAGNE	32	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1084.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LA RENAUCHAT / PAU Fg

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	1710 m²	LA RENAUCHAT	39	2	Espace potentiellement mobilisable	1	855 m²
FRESSELINES	2720 m²	LA RENAUCHAT	40	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1360 m²
FRESSELINES	3742 m²	LA RENAUCHAT	230	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1871 m²
FRESSELINES	2956 m²	LA RENAUCHAT	231	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1478 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LA ROCHE / PAU Fh

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	2231 m²	LA ROCHE	265	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1115.5 m²



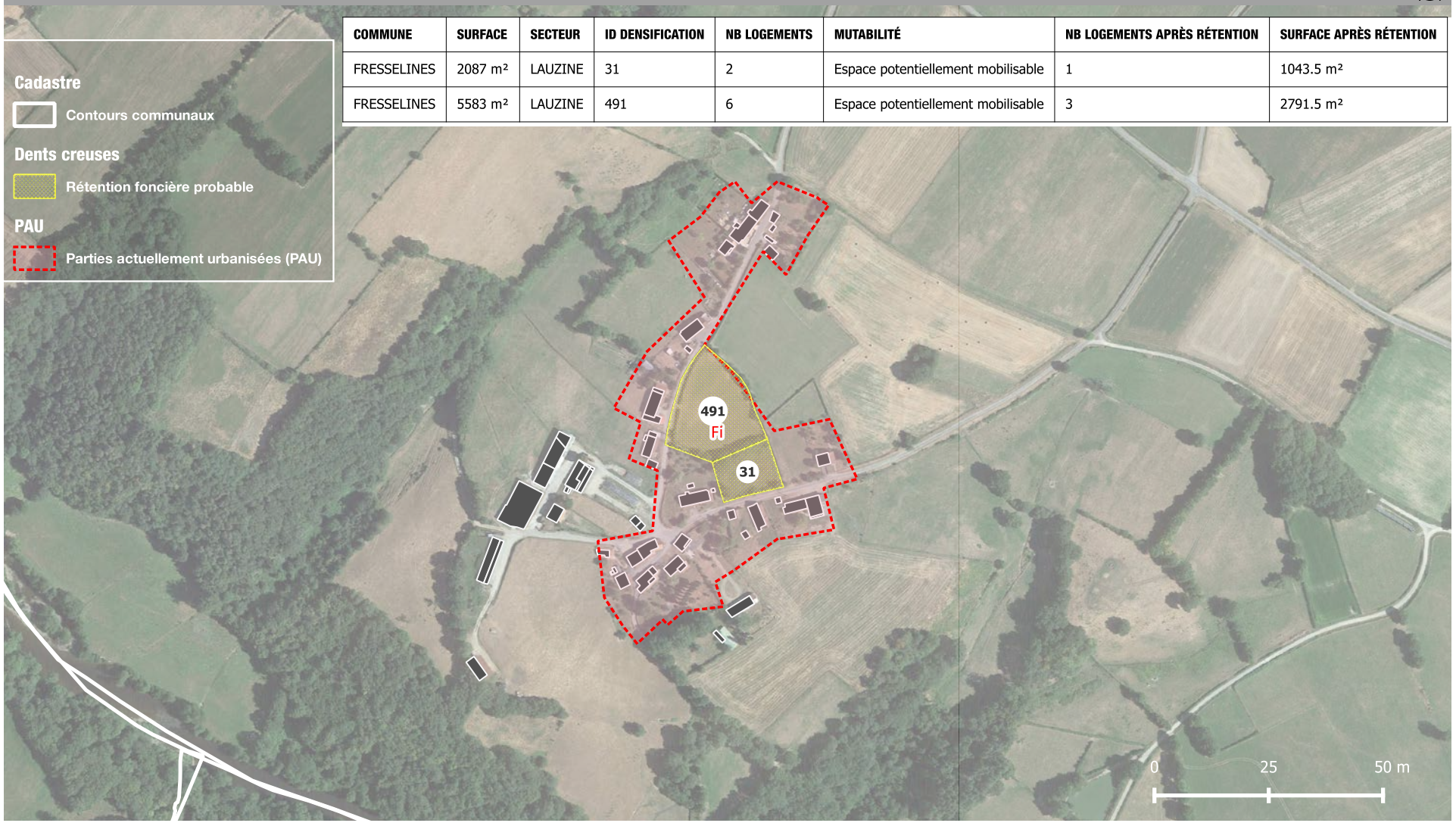
CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LAUZINE / PAU Fi

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	2087 m²	LAUZINE	31	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1043.5 m²
FRESSELINES	5583 m²	LAUZINE	491	6	Espace potentiellement mobilisable	3	2791.5 m²



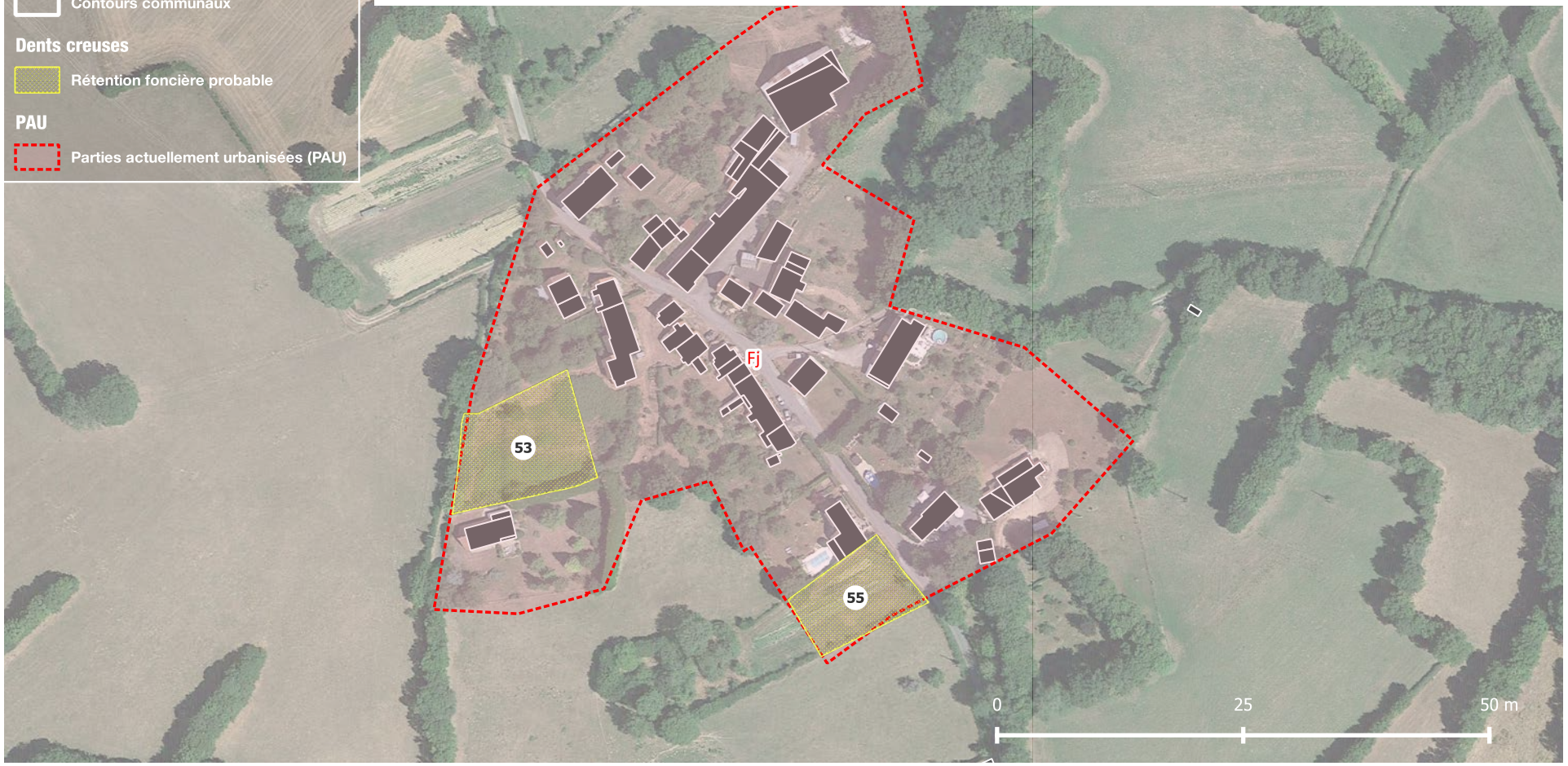
CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LE RIVAUD / PAU Fj

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	2170 m²	LE RIVAUD	53	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1085 m²
FRESSELINES	1397 m²	LE RIVAUD	55	2	Espace potentiellement mobilisable	1	698.5 m²



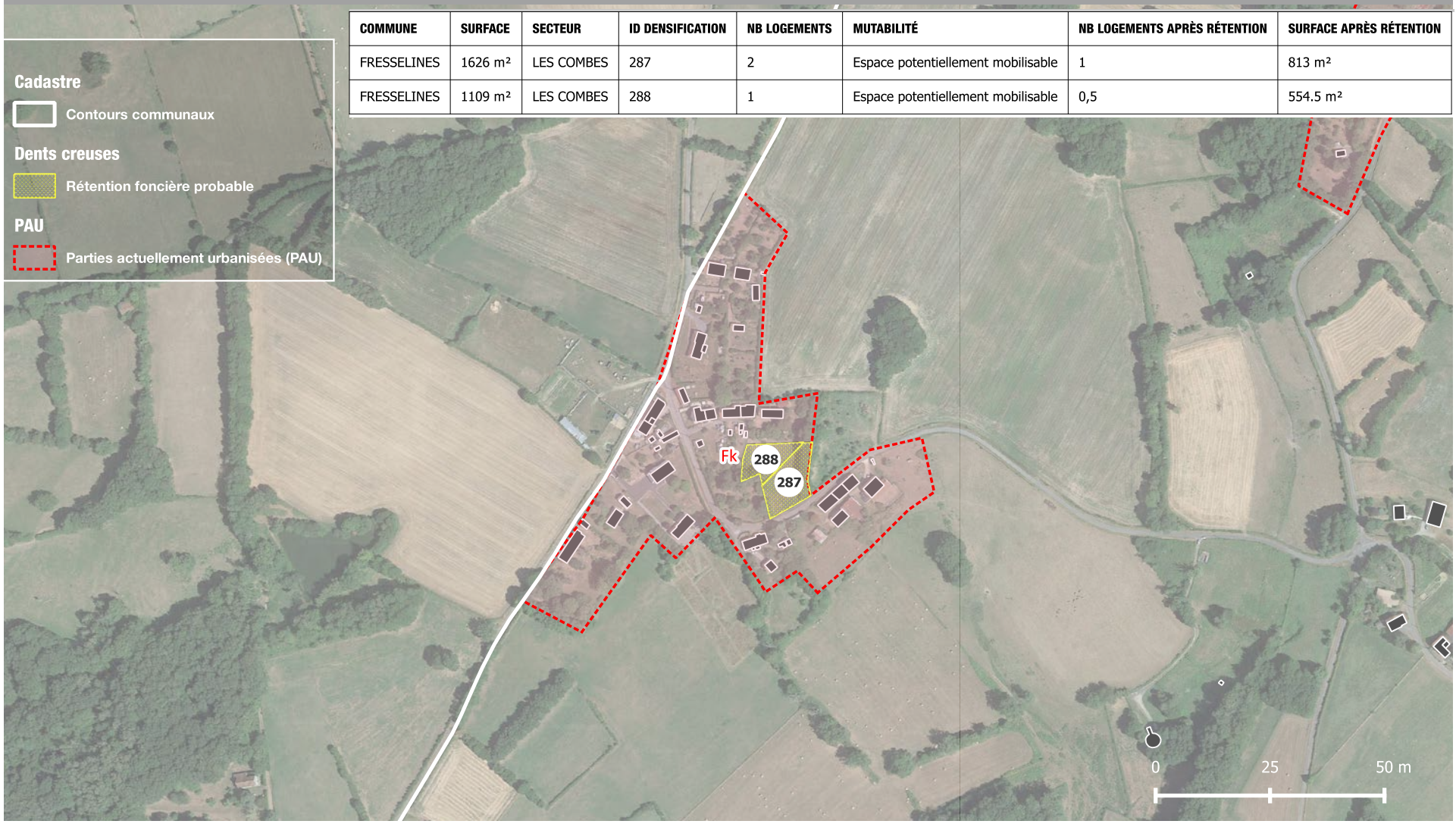
CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LES COMBES / PAU Fk

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	1626 m²	LES COMBES	287	2	Espace potentiellement mobilisable	1	813 m²
FRESSELINES	1109 m²	LES COMBES	288	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	554.5 m²



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

FRESSELINES / LES FORGES / PAU FI

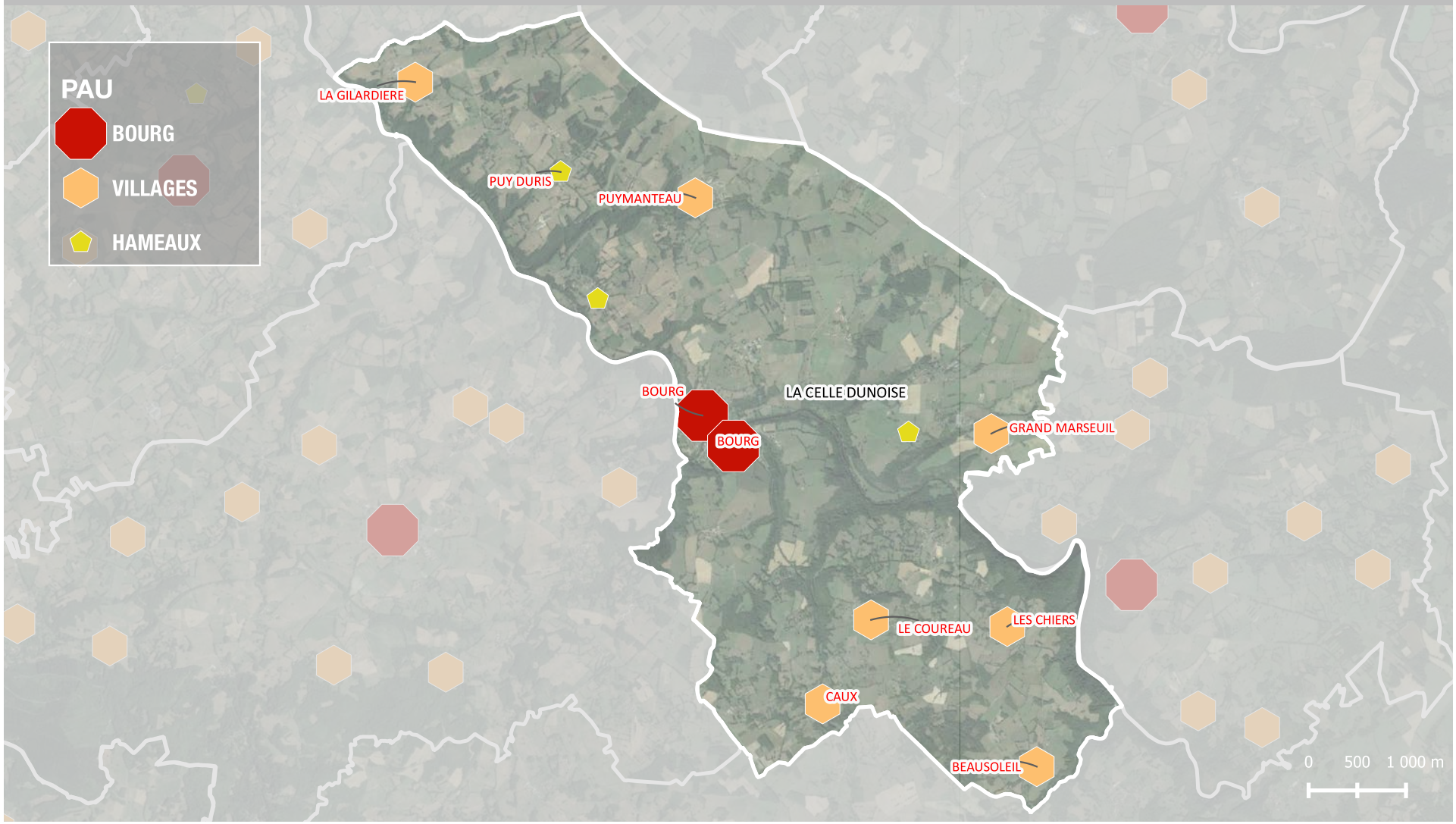
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
FRESSELINES	2517 m²	LES FORGES	47	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1258.5 m²
FRESSELINES	2693 m²	LES FORGES	49	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1346.5 m²
FRESSELINES	1389 m²	LES FORGES	60	2	Espace potentiellement mobilisable	1	694.5 m²
FRESSELINES	2014 m²	LES FORGES	358	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1007 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

G_LA CELLE DUNOISE



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

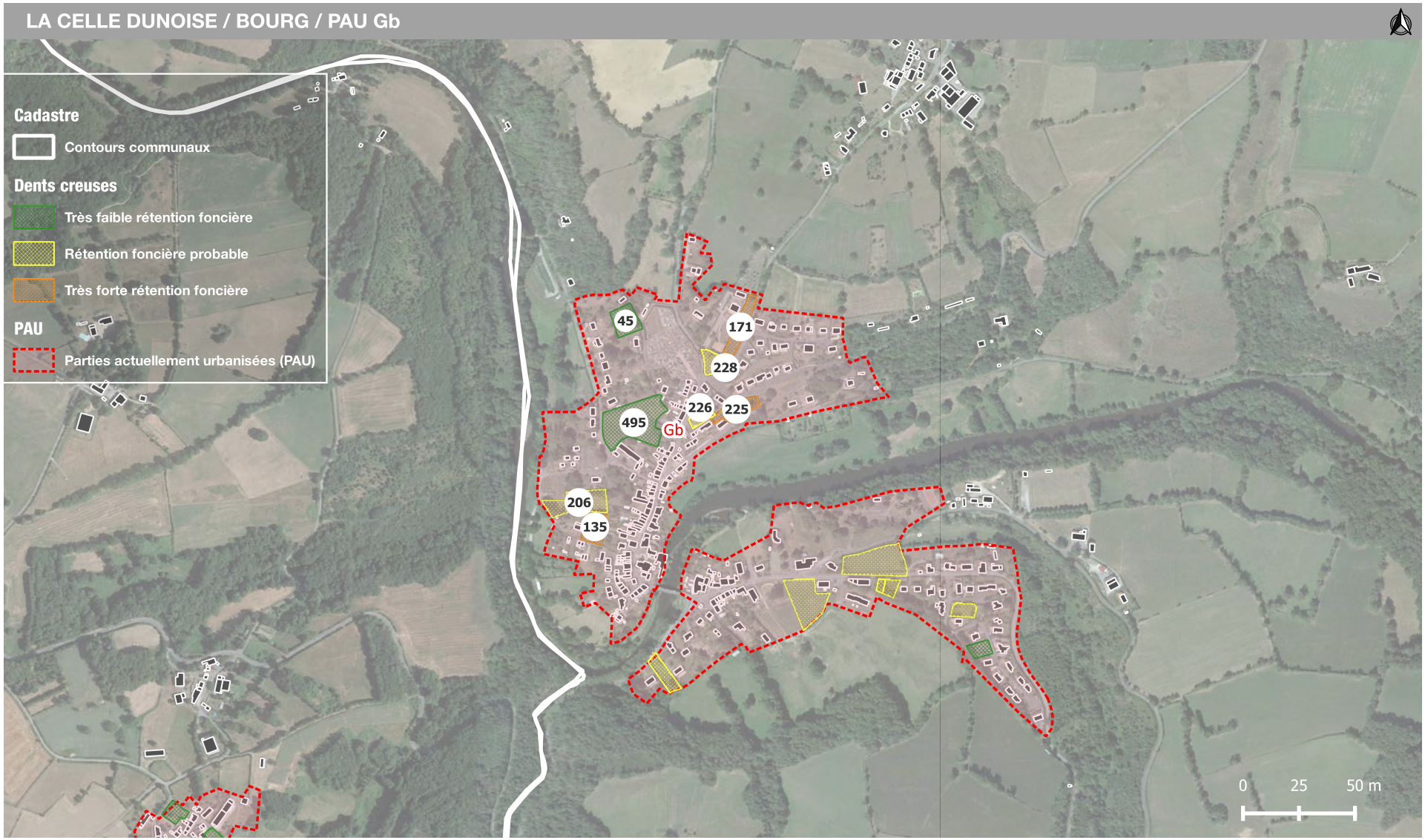
LA CELLE DUNOISE / BEAUSOLEIL / PAU Ga

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	2636 m²	BEAUSOLEIL	320	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1318 m²
LA CELLE DUNOISE	1198 m²	BEAUSOLEIL	359	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	599 m²
LA CELLE DUNOISE	1764 m²	BEAUSOLEIL	436	2	Espace potentiellement mobilisable	1	882 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / BOURG / PAU Gb

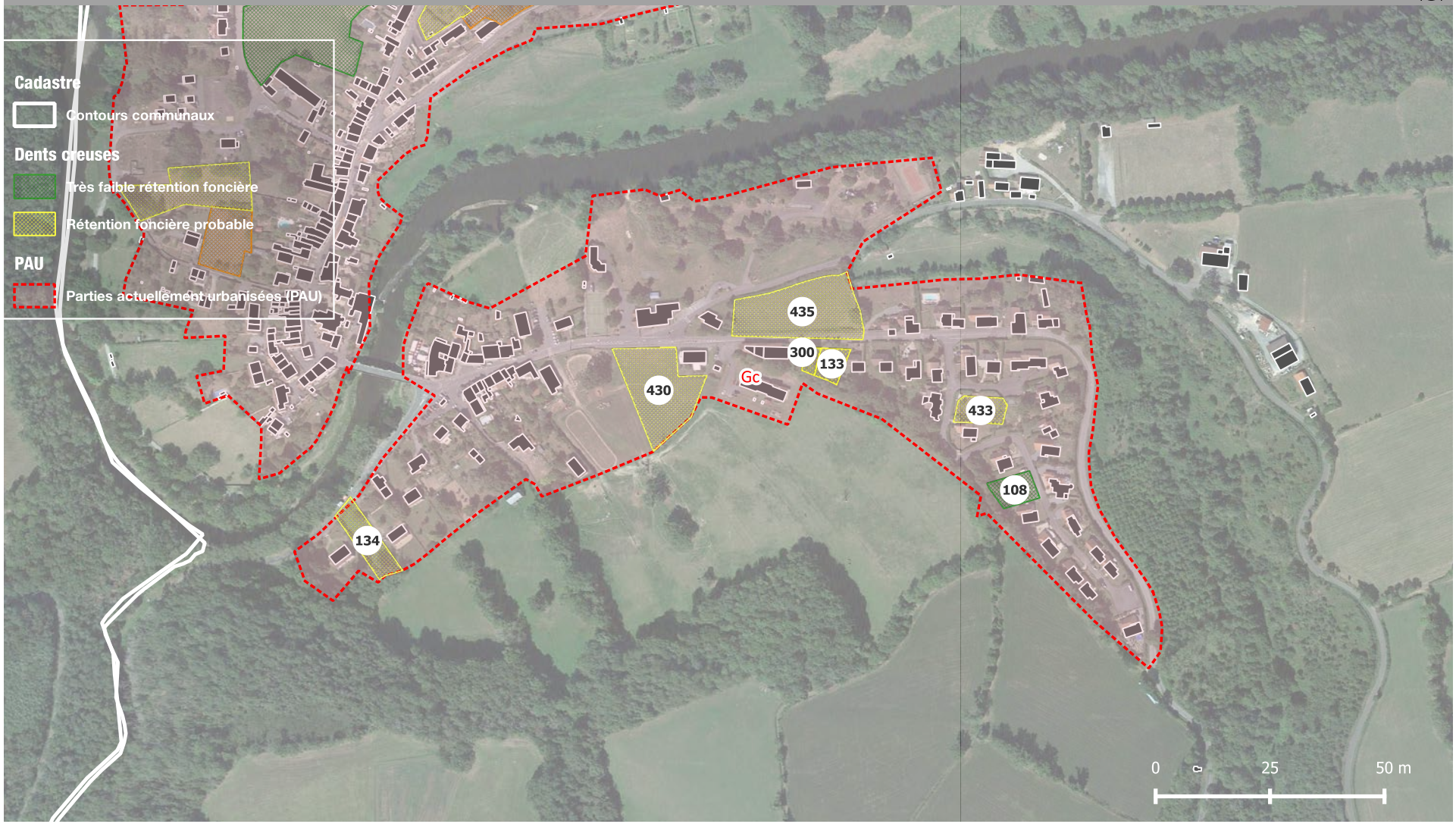
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	1182 m²	BOURG	228	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	591 m²
LA CELLE DUNOISE	7077 m²	BOURG	495	8	Espace facilement mobilisable	6	5307.8 m²
LA CELLE DUNOISE	2059 m²	BOURG	45	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1544.3 m²
LA CELLE DUNOISE	2079 m²	BOURG	135	2	Très forte rétention foncière	0,5	519.8 m²
LA CELLE DUNOISE	1965 m²	BOURG	171	2	Très forte rétention foncière	0,5	491.3 m²
LA CELLE DUNOISE	3561 m²	BOURG	206	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1780.5 m²
LA CELLE DUNOISE	1834 m²	BOURG	225	2	Très forte rétention foncière	0,5	458.5 m²
LA CELLE DUNOISE	1106 m²	BOURG	226	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	553 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / BOURG / PAU Gc



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / BOURG / PAU Gc

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	4013 m²	BOURG_SUD	430	4	Espace potentiellement mobilisable	2	2006.5 m²
LA CELLE DUNOISE	897 m²	BOURG	108	1	Espace facilement mobilisable	0,8	672.8 m²
LA CELLE DUNOISE	644 m²	BOURG	133	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	322 m²
LA CELLE DUNOISE	1495 m²	BOURG	134	2	Espace potentiellement mobilisable	1	747.5 m²
LA CELLE DUNOISE	265 m²	BOURG	300	0	Espace potentiellement mobilisable	0	132.5 m²
LA CELLE DUNOISE	933 m²	LES PRADELLES	433	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	466.5 m²
LA CELLE DUNOISE	4865 m²	BOURG_SUD	435	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2432.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



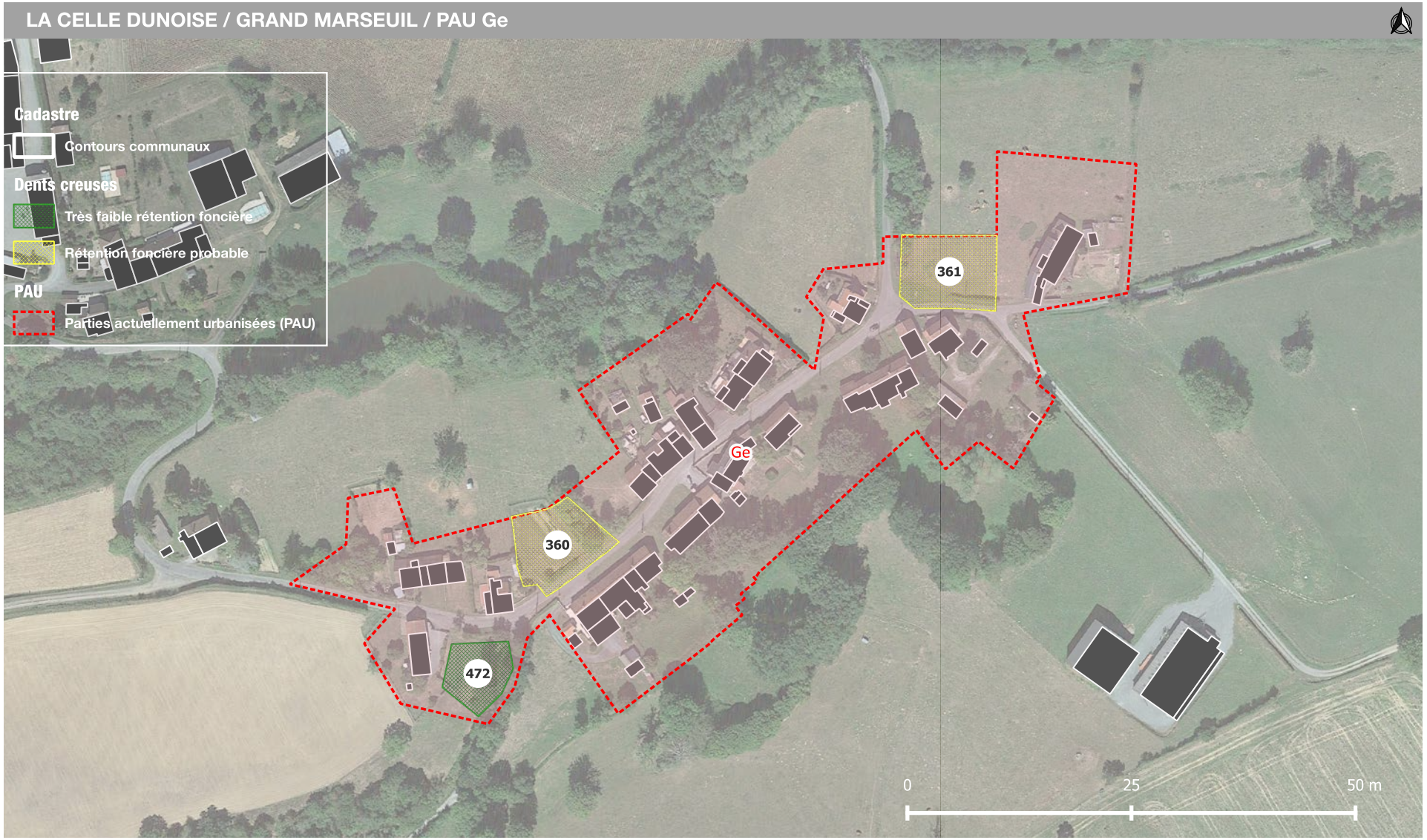
LA CELLE DUNOISE / CAUX / PAU Gd

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	1038 m²	CAUX	381	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	519 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / GRAND MARSEUIL / PAU Ge

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTIO
LA CELLE DUNOISE	738 m²	GRAND MARSEUIL	472	1	Espace facilement mobilisable	0,8	553.5 m²
LA CELLE DUNOISE	1239 m²	GRAND MARSEUIL	360	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	619.5 m²
LA CELLE DUNOISE	1375 m²	GRAND MARSEUIL	361	2	Espace potentiellement mobilisable	1	687.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / LA GILARDIERE / PAU Gf

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	1128 m²	LA GILARDIERE	383	1	Très forte rétention foncière	0,3	282 m²
LA CELLE DUNOISE	771 m²	LA GILARDIERE	367	1	Très forte rétention foncière	0,3	192.8 m²
LA CELLE DUNOISE	2114 m²	LA GILARDIERE	368	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1057 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / LE COUREAU / PAU Gh



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / LE COUREAU / PAU Gh

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	1398 m²	LE COUREAU	496	2	Espace potentiellement mobilisable	1	699 m²
LA CELLE DUNOISE	1804 m²	LE COUREAU	325	2	Espace potentiellement mobilisable	1	902 m²
LA CELLE DUNOISE	1168 m²	LE COUREAU	326	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	584 m²
LA CELLE DUNOISE	2557 m²	LE COUREAU	329	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1278.5 m²
LA CELLE DUNOISE	1386 m²	LE COUREAU	330	2	Espace potentiellement mobilisable	1	693 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / LE COUREAU / PAU Gh

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	1398 m²	LE COUREAU	496	2	Espace potentiellement mobilisable	1	699 m²
LA CELLE DUNOISE	1804 m²	LE COUREAU	325	2	Espace potentiellement mobilisable	1	902 m²
LA CELLE DUNOISE	1168 m²	LE COUREAU	326	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	584 m²
LA CELLE DUNOISE	2557 m²	LE COUREAU	329	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1278.5 m²
LA CELLE DUNOISE	1386 m²	LE COUREAU	330	2	Espace potentiellement mobilisable	1	693 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CELLE DUNOISE / PUY DURIS / PAU Gk

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	1007 m²	PUYDURIS	322	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	503.5 m²
LA CELLE DUNOISE	1228 m²	PUYDURIS	323	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	614 m²
LA CELLE DUNOISE	2226 m²	PUYDURIS	366	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1113 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CELLE DUNOISE	598 m²	PUYMANTEAU	382	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	299 m²
LA CELLE DUNOISE	589 m²	PUYMANTEAU	471	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	294.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

H_LA CHAPELLE BALOUE



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CHAPELLE BALOUE / BOURG / PAU Ha

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CHAPELLE BALOUE	2596 m²	LE BOURG	497	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1298 m²
LA CHAPELLE BALOUE	3549 m²	LE BOURG	498	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2661.8 m²
LA CHAPELLE BALOUE	2506 m²	LE BOURG	499	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1253 m²
LA CHAPELLE BALOUE	1218 m²	BOURG	178	1	Espace facilement mobilisable	0,8	913.5 m²
LA CHAPELLE BALOUE	1333 m²	BOURG	35	1	Espace facilement mobilisable	0,8	999.8 m²
LA CHAPELLE BALOUE	875 m²	BOURG	36	1	Espace facilement mobilisable	0,8	656.3 m²
LA CHAPELLE BALOUE	767 m²	BOURG	41	1	Pas une dent creuse	0	
LA CHAPELLE BALOUE	3481 m²	BOURG	42	3	Pas une dent creuse	0	
LA CHAPELLE BALOUE	2626 m²	BOURG	177	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1969.5 m²
LA CHAPELLE BALOUE	1222 m²	BOURG	179	1	Espace facilement mobilisable	0,8	916.5 m²
LA CHAPELLE BALOUE	1285 m²	BOURG	180	1	Espace facilement mobilisable	0,8	963.8 m²
LA CHAPELLE BALOUE	1303 m²	BOURG	188	1	Pas une dent creuse	0	
LA CHAPELLE BALOUE	1260 m²	BOURG	189	1	Pas une dent creuse	0	
LA CHAPELLE BALOUE	1019 m²	BOURG	190	1	Pas une dent creuse	0	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CHAPELLE BALOUE / LA DEUNIERE / PAU Hb

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LA CHAPELLE BALOUE	1461 m²	LA DEUNIERE	269	1	Espace facilement mobilisable	0,8	1095.8 m²
LA CHAPELLE BALOUE	1123 m²	LA DEUNIERE	327	1	Pas une dent creuse	0	
LA CHAPELLE BALOUE	630 m²	LA DEUNIERE	331	1	Espace facilement mobilisable	0,8	472.5 m²
LA CHAPELLE BALOUE	983 m²	LA DEUNIERE	332	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	491.5 m²
LA CHAPELLE BALOUE	2842 m²	LA DEUNIERE	364	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1421 m²
LA CHAPELLE BALOUE	1313 m²	LA DEUNIERE	365	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	656.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LA CHAPELLE-BALOUE / LA JAUSSEE / PAU Hc

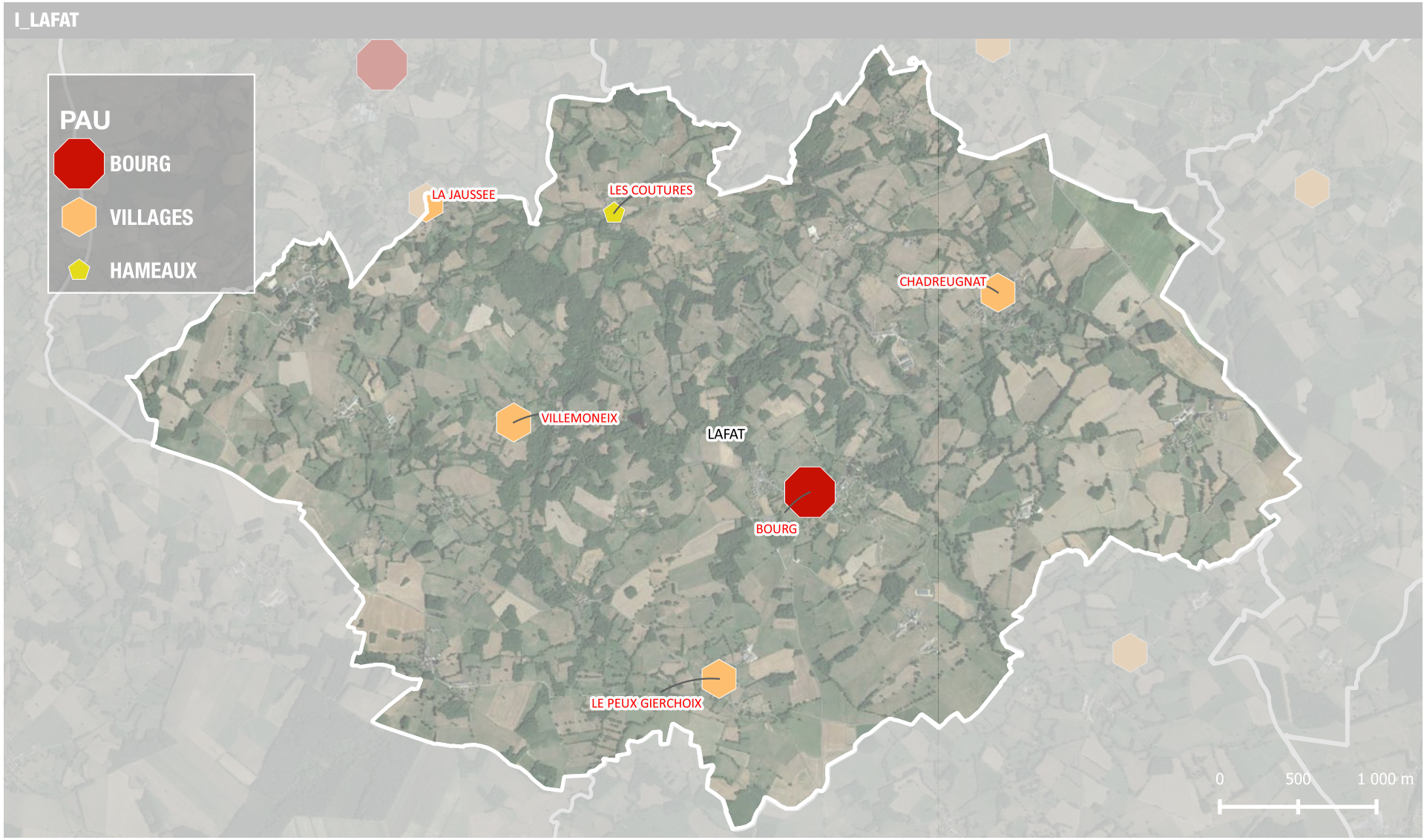
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LAFAT	778 m²	LA JAUSSEE	289	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	389 m²
LAFAT	3093 m²	LA JAUSSEE	291	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1546.5 m²
LA CHAPELLE BALOUE	947 m²	LA JAUSSEE	362	1	Espace facilement mobilisable	0,8	710.3 m²
LA CHAPELLE BALOUE	2431 m²	LA JAUSSEE	376	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1823.3 m²
LA CHAPELLE BALOUE	6216 m²	LA JAUSSEE	483	5	Très forte rétention foncière	1,3	1554 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

I_LAFAT



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / BOURG / PAU Ia



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / BOURG / PAU Ia

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LAFAT	1011 m²	BOURG	37	1	Très forte rétention foncière	0,3	252.8 m²
LAFAT	1669 m²	BOURG	38	1	Très forte rétention foncière	0,3	417.3 m²
LAFAT	3285 m²	BOURG	48	3	Très forte rétention foncière	0,8	821.3 m²
LAFAT	1615 m²	BOURG	147	1	Très forte rétention foncière	0,3	403.8 m²
LAFAT	1017 m²	BOURG	148	1	Très forte rétention foncière	0,3	254.3 m²
LAFAT	879 m²	BOURG	149	1	Très forte rétention foncière	0,3	219.8 m²
LAFAT	2131 m²	BOURG	175	2	Très forte rétention foncière	0,5	532.8 m²
LAFAT	1990 m²	BOURG	176	2	Très forte rétention foncière	0,5	497.5 m²
LAFAT	1820 m²	BOURG	237	1	Très forte rétention foncière	0,3	455 m²
LAFAT	1184 m²	BOURG	238	1	Très forte rétention foncière	0,3	296 m²
LAFAT	3023 m²	BOURG	239	2	Très forte rétention foncière	0,5	755.8 m²
LAFAT	2768 m²	BOURG	290	2	Très forte rétention foncière	0,5	692 m²
LAFAT	2172 m²	BOURG	417	2	Très forte rétention foncière	0,5	543 m²
LAFAT	951 m²	BOURG	437	1	Très forte rétention foncière	0,3	237.8 m²
LAFAT	3564 m²	BOURG	450	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2673 m²
LAFAT	4133 m²	BOURG	451	3	Très forte rétention foncière	0,8	1033.3 m²
LAFAT	3195 m²	BOURG	454	3	Très forte rétention foncière	0,8	798.8 m²
LAFAT	2256 m²	BOURG	464	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1692 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / CHADREUGNAT / PAU Ib



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / CHADREUGNAT / PAU Ib

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LAFAT	2700 m²	CHADREUGNAT	335	2	Espace facilement mobilisable	1,5	2025 m²
LAFAT	2188 m²	CHADREUGNAT	336	2	Très forte rétention foncière	0,5	547 m²
LAFAT	2592 m²	CHADREUGNAT	337	2	Très forte rétention foncière	0,5	648 m²
LAFAT	3416 m²	CHADREUGNAT	421	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2562 m²
LAFAT	5948 m²	CHADREUGNAT	485	5	Espace facilement mobilisable	3,8	4461 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / LE PEUX GIERCHOIX / PAU Id

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LAFAT	2768 m²	LE PEUX GIERCHOIX	338	2	Très forte rétention foncière	0,5	692 m²
LAFAT	2510 m²	LE PEUX GIERCHOIX	344	2	Très forte rétention foncière	0,5	627.5 m²
LAFAT	2647 m²	LE PEUX GIERCHOIX	348	2	Très forte rétention foncière	0,5	661.8 m²
LAFAT	1667 m²	LE PEUX GIERCHOIX	438	1	Très forte rétention foncière	0,3	416.8 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / LES COUTURES / PAU le



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LAFAT	1094 m²	LES COUTURES	452	1	Très forte rétention foncière	0,3	273.5 m²
LAFAT	1380 m²	LES COUTURES	460	1	Très forte rétention foncière	0,3	345 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / VILLEMONEIX / PAU lg



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LAFAT / VILLEMONEIX / PAU Ig

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LAFAT	2092 m²	VILLEMONEIX	350	2	Très forte rétention foncière	0,5	523 m²
LAFAT	1514 m²	VILLEMONEIX	351	1	Très forte rétention foncière	0,3	378.5 m²
LAFAT	1520 m²	VILLEMONEIX	352	1	Très forte rétention foncière	0,3	380 m²
LAFAT	1135 m²	VILLEMONEIX	353	1	Espace facilement mobilisable	0,8	851.3 m²
LAFAT	1348 m²	VILLEMONEIX	354	1	Très forte rétention foncière	0,3	337 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

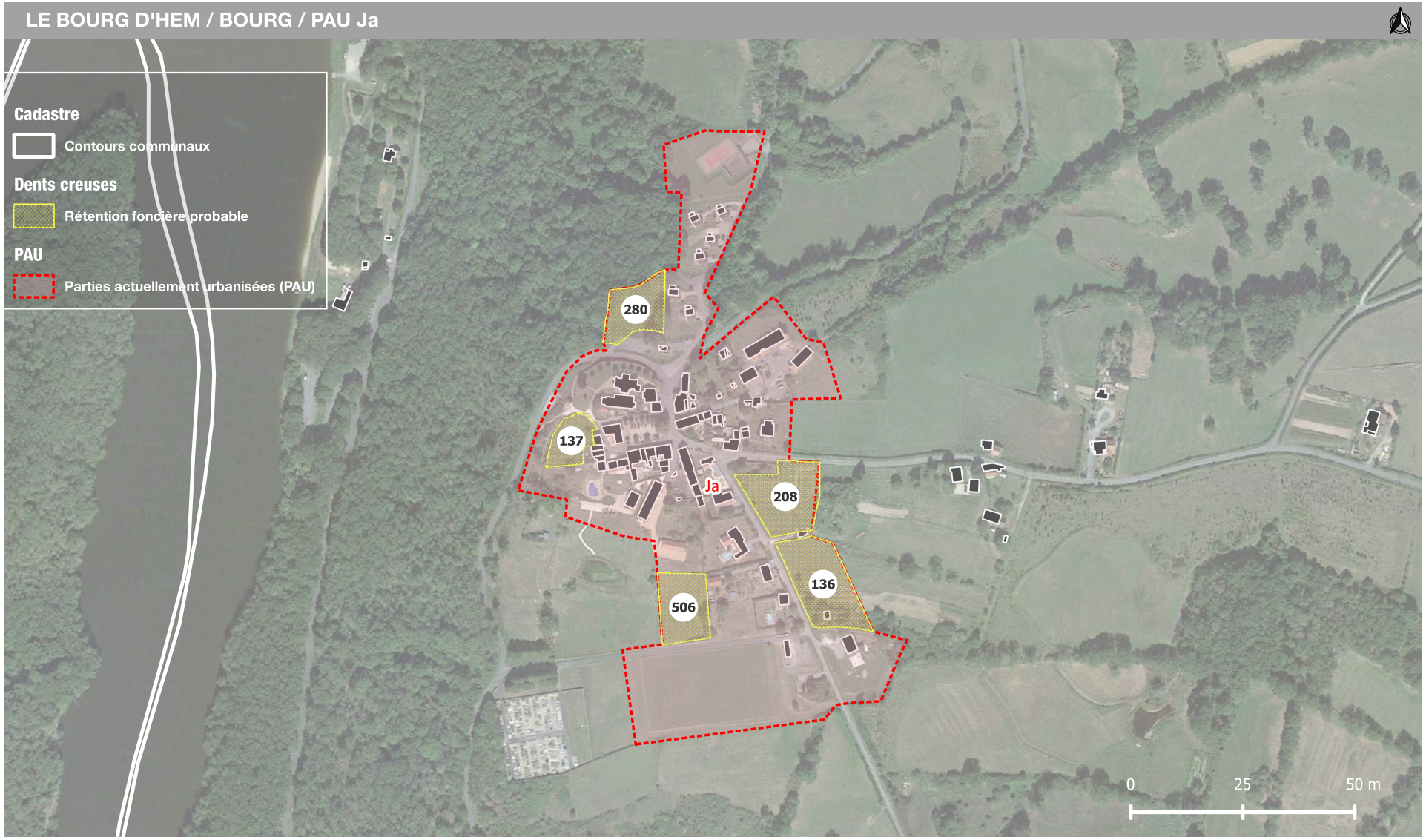
J_LE BOURG D'HEM



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LE BOURG D'HEM / BOURG / PAU Ja

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	4071 m²	BOURG	136	4	Espace potentiellement mobilisable	2	2035.5 m²
LE BOURG D'HEM	1446 m²	BOURG	137	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	723 m²
LE BOURG D'HEM	3465 m²	BOURG	208	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1732.5 m²
LE BOURG D'HEM	2354 m²	BOURG	280	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1177 m²
LE BOURG D'HEM	2589 m²	NULL	506	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1294.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

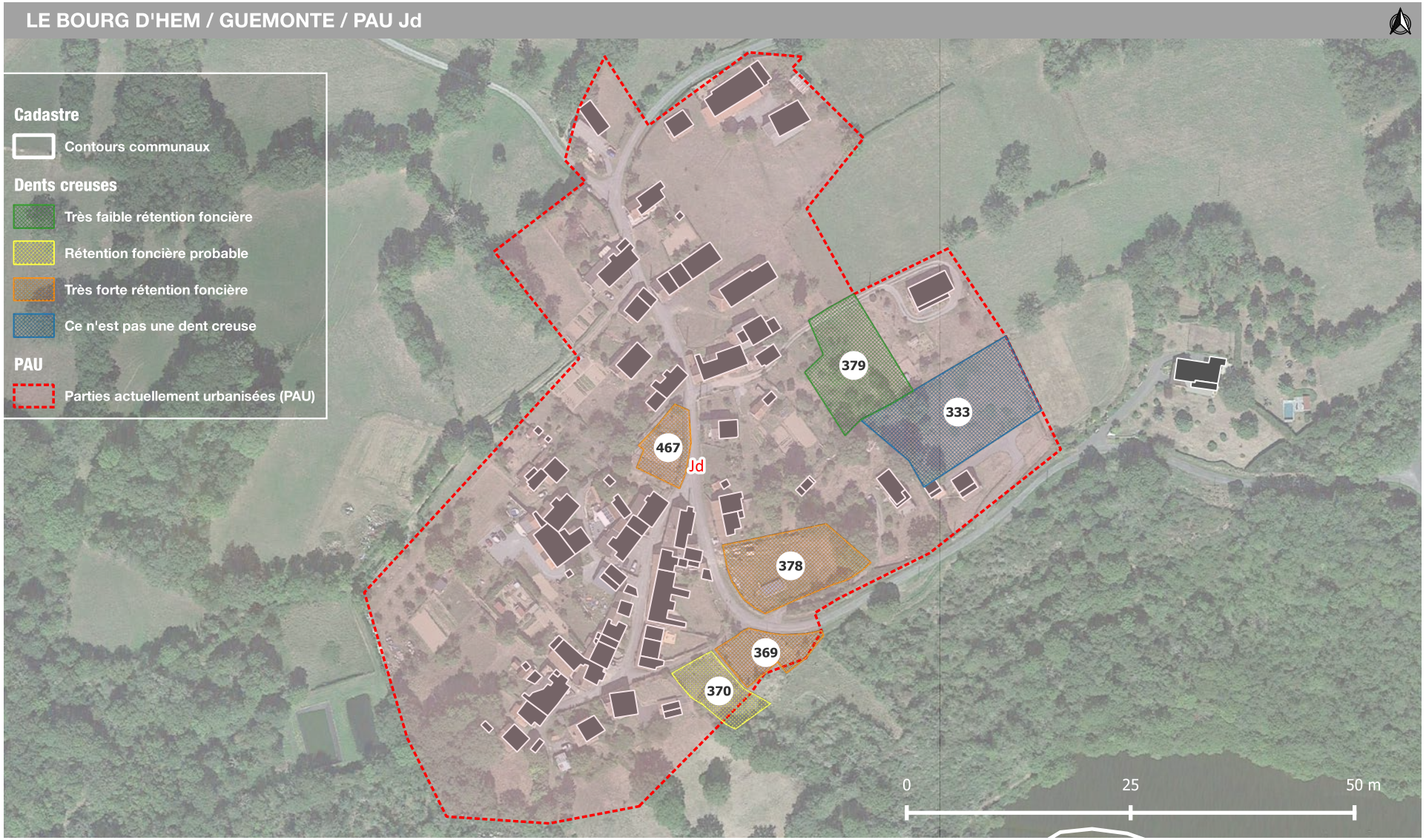
LE BOURG D'HEM / CHANTELOUBE / PAU Jb

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	999 m²	CHANTELOUBE	64	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	499.5 m²
LE BOURG D'HEM	1503 m²	CHANTELOUBE	65	2	Espace potentiellement mobilisable	1	751.5 m²
LE BOURG D'HEM	2249 m²	CHANTELOUBE	66	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1124.5 m²
LE BOURG D'HEM	1521 m²	CHANTELOUBE	293	2	Espace potentiellement mobilisable	1	760.5 m²
LE BOURG D'HEM	1245 m²	CHANTELOUBE	294	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	622.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

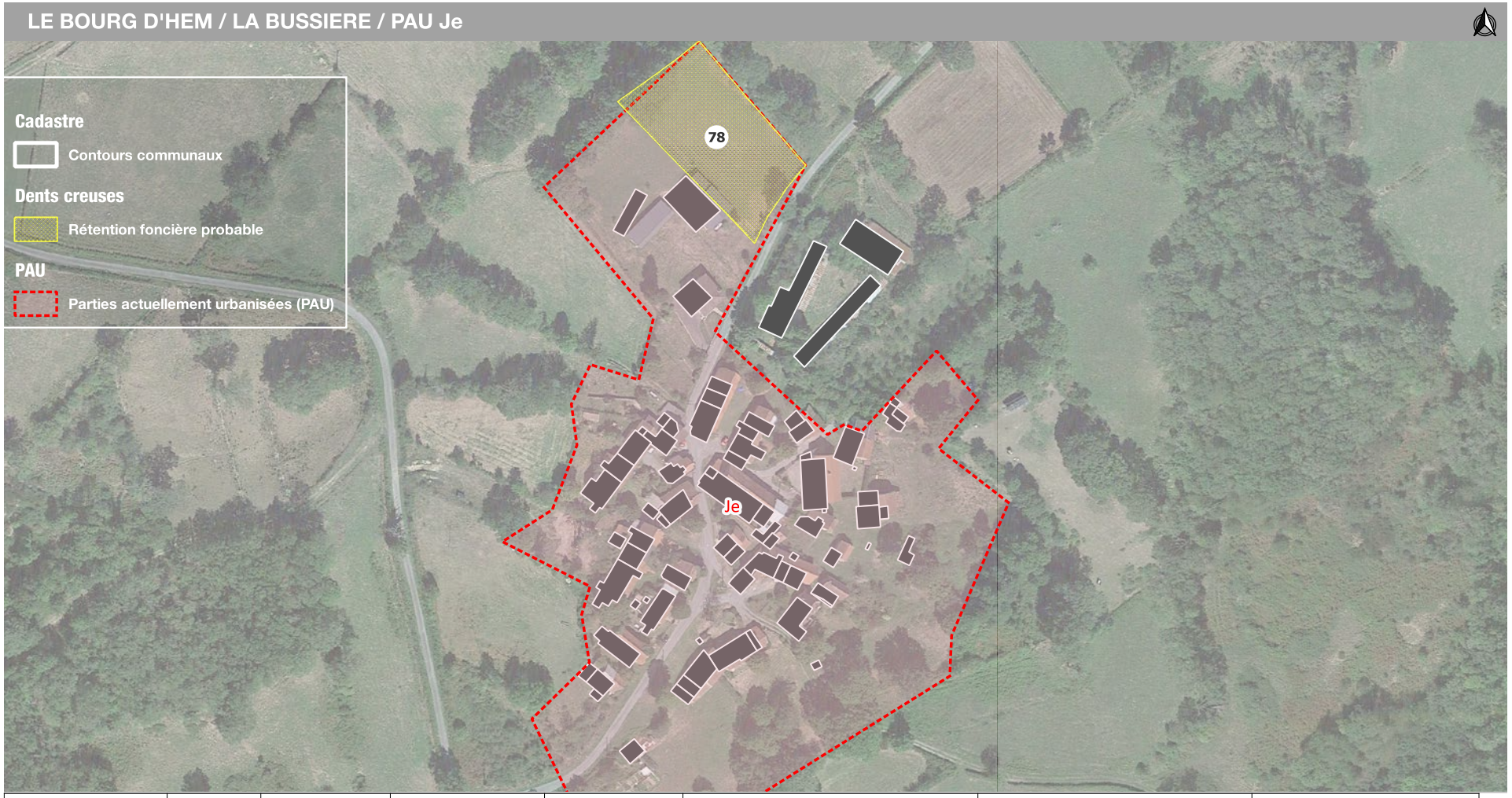
LE BOURG D'HEM / GUEMONTE / PAU Jd

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	2550 m²	GUEMONTE	333	3	Pas une dent creuse	0	
LE BOURG D'HEM	677 m²	GUEMONTE	369	1	Très forte rétention foncière	0,3	169.3 m²
LE BOURG D'HEM	684 m²	GUEMONTE	370	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	342 m²
LE BOURG D'HEM	1584 m²	GUEMONTE	378	2	Très forte rétention foncière	0,5	396 m²
LE BOURG D'HEM	1648 m²	GUEMONTE	379	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1236 m²
LE BOURG D'HEM	564 m²	GUEMONTE	467	1	Très forte rétention foncière	0,3	141 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

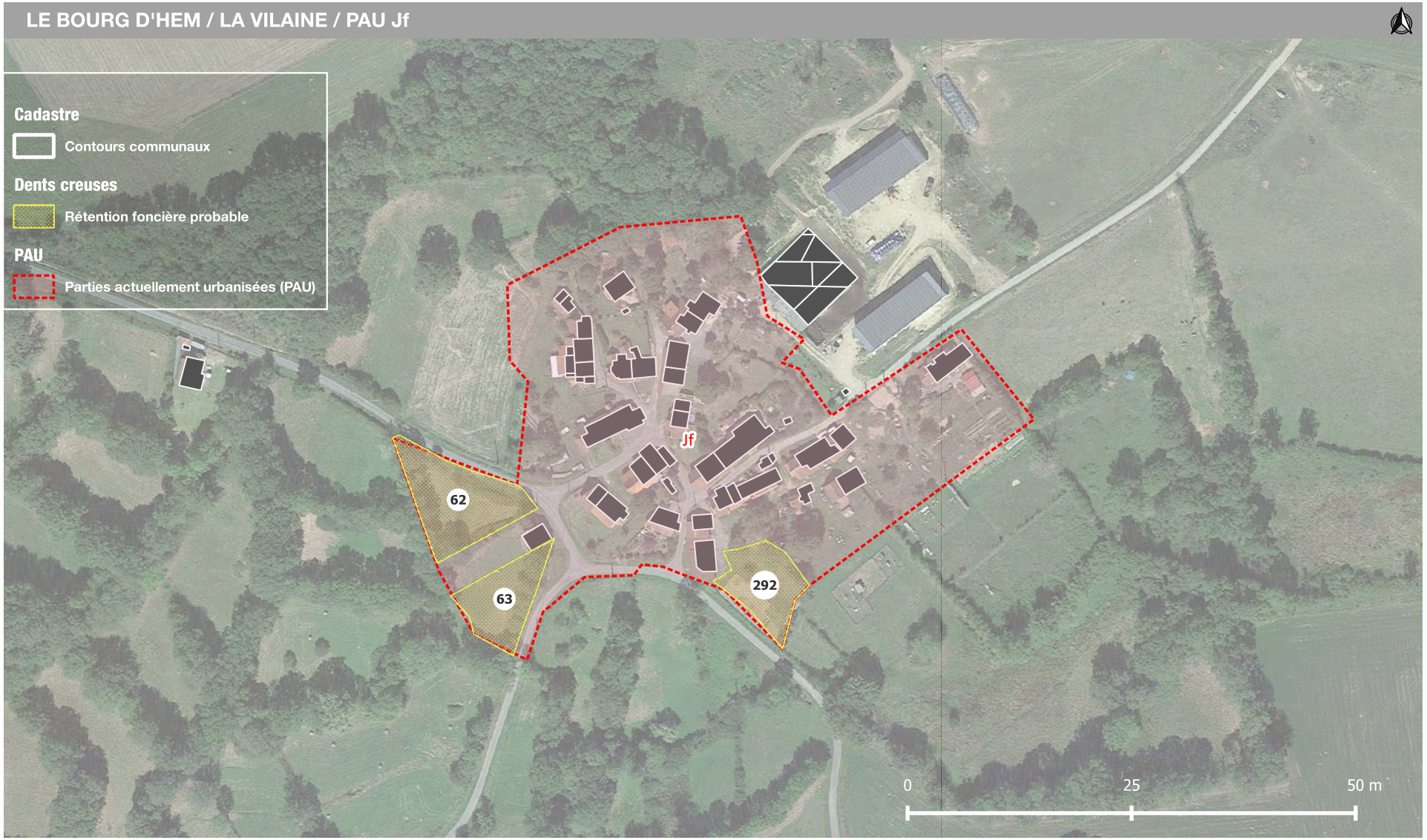


COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	2992 m²	LA BUSSIERE	78	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1496 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

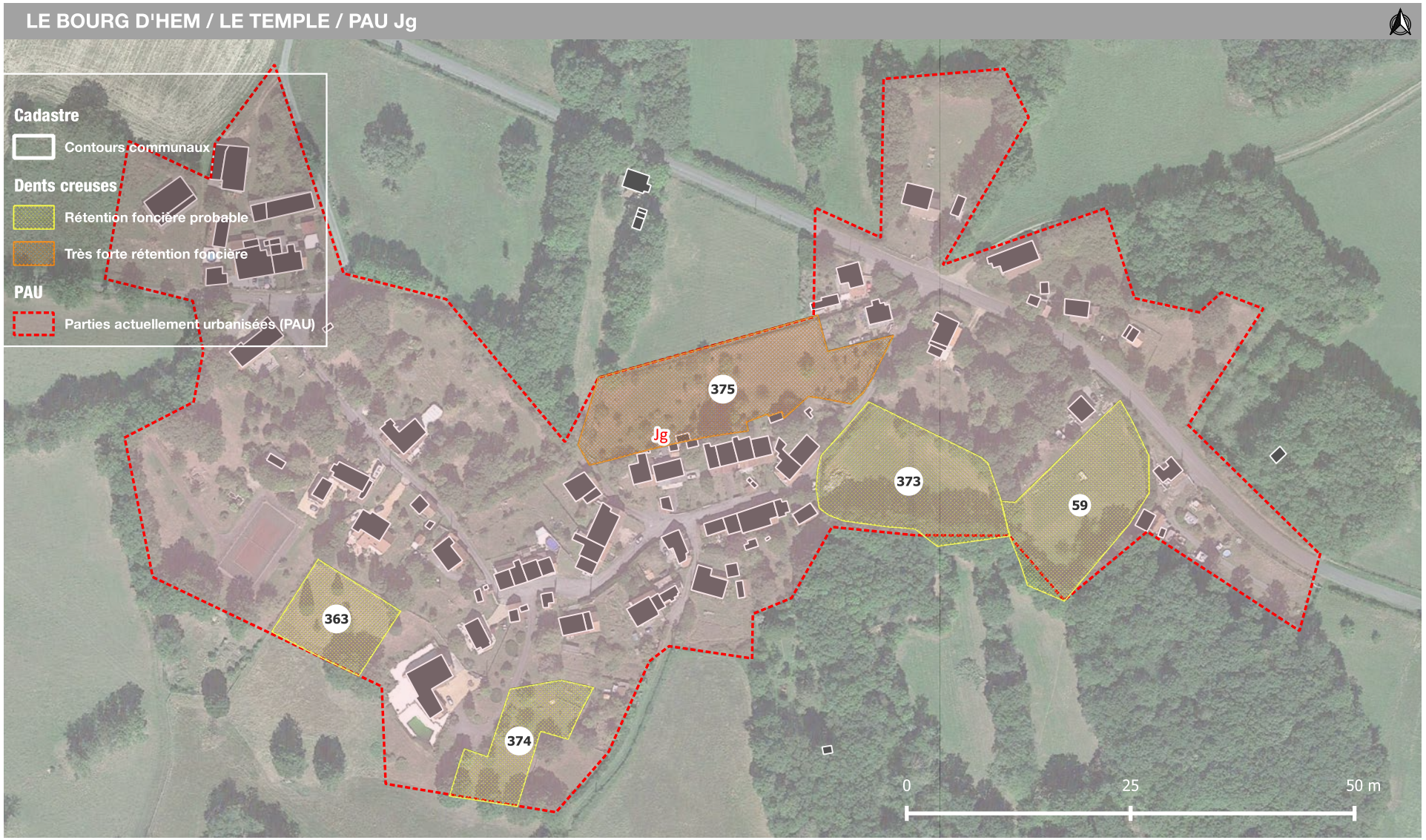
LE BOURG D'HEM / LA VILAINE / PAU Jf

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	1687 m²	LA VILAINE	62	2	Espace potentiellement mobilisable	1	843.5 m²
LE BOURG D'HEM	1048 m²	LA VILAINE	63	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	524 m²
LE BOURG D'HEM	1023 m²	LA VILAINE	292	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	511.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

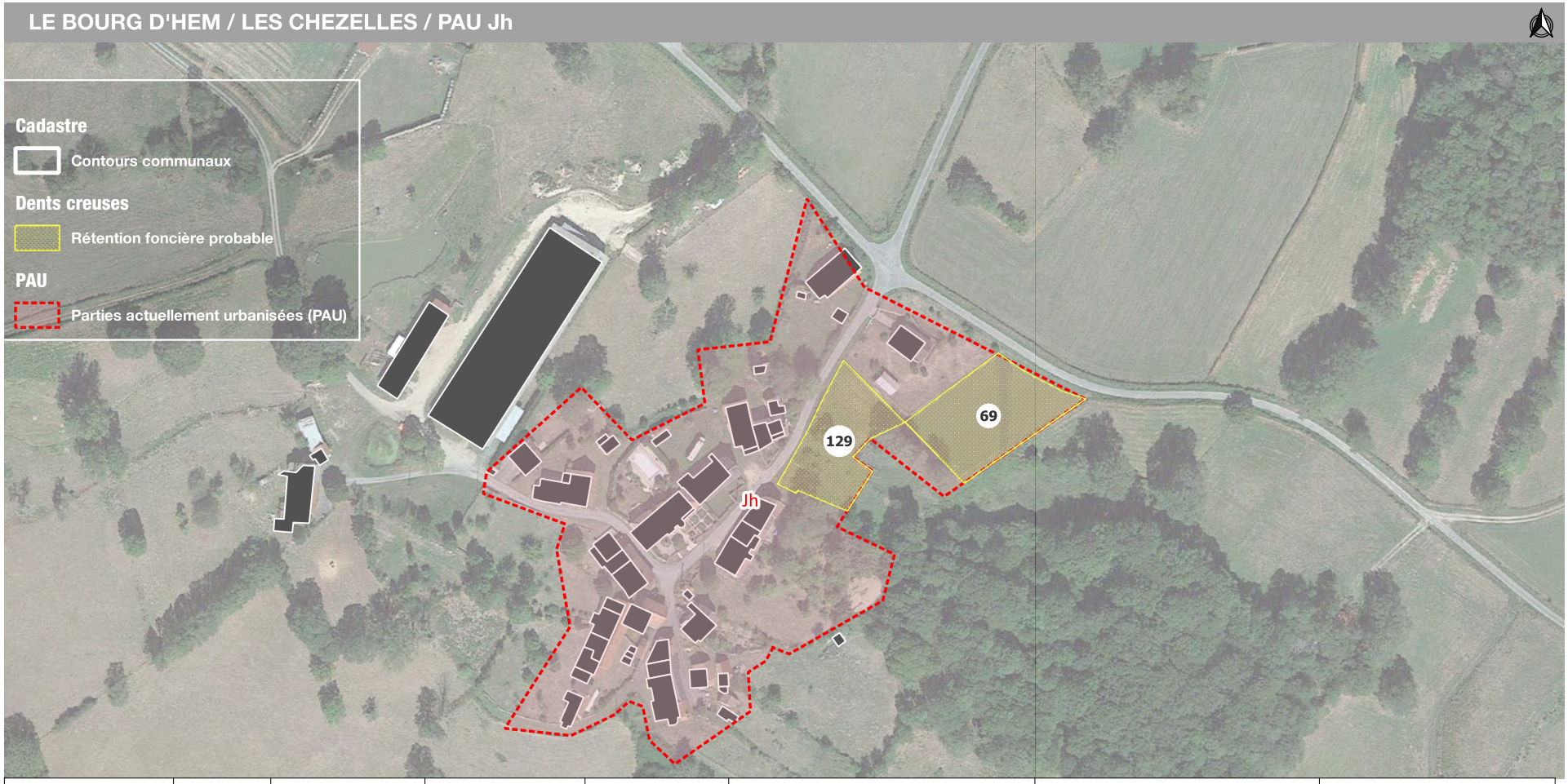
LE BOURG D'HEM / LE TEMPLE / PAU Jg

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	3198 m²	LE TEMPLE	59	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1599 m²
LE BOURG D'HEM	1580 m²	LE TEMPLE	363	2	Espace potentiellement mobilisable	1	790 m²
LE BOURG D'HEM	3535 m²	LE TEMPLE	373	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1767.5 m²
LE BOURG D'HEM	1626 m²	LE TEMPLE	374	2	Espace potentiellement mobilisable	1	813 m²
LE BOURG D'HEM	4660 m²	LE TEMPLE	375	5	Très forte rétention foncière	1,3	1165 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	1826 m²	LES CHEZELLES	69	2	Espace potentiellement mobilisable	1	913 m²
LE BOURG D'HEM	1435 m²	LES CHEZELLES	129	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	717.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LE BOURG D'HEM / LES FOUGERES / PAU Ji

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	679 m²	LES FOUGERES	334	1	Pas une dent creuse	0	
LE BOURG D'HEM	1739 m²	LES FOUGERES	371	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1304.3 m²
LE BOURG D'HEM	6146 m²	LES FOUGERES	492	6	Espace facilement mobilisable	4,5	4609.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

LE BOURG D'HEM / VALLADE / PAU Jj



LE BOURG D'HEM / VALLADE / PAU Jj

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
LE BOURG D'HEM	1142 m²	VALLADE	67	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	571 m²
LE BOURG D'HEM	1012 m²	VALLADE	68	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	506 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

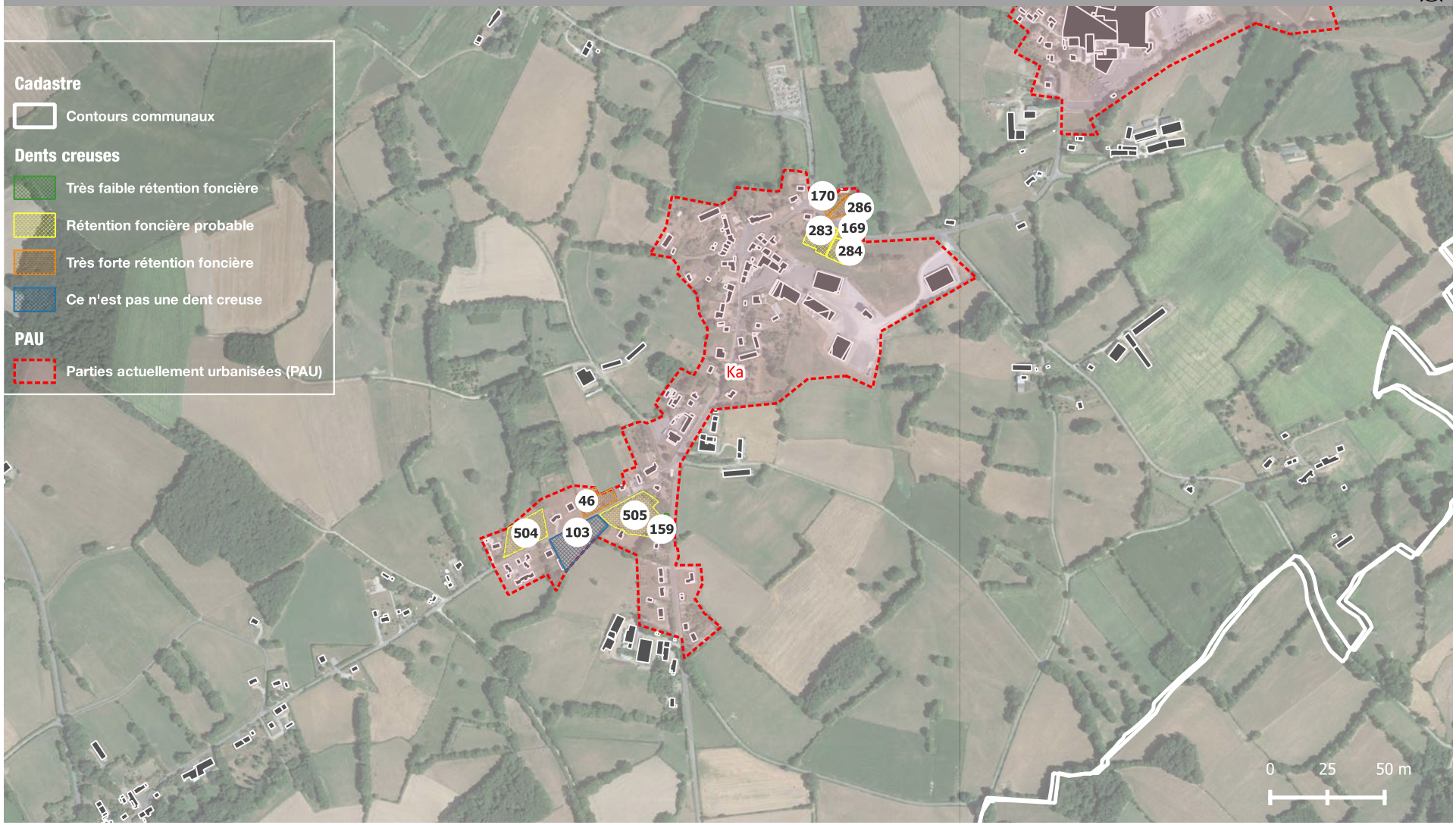


CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

MAISON-FEYNE / BOURG / PAU Ka



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

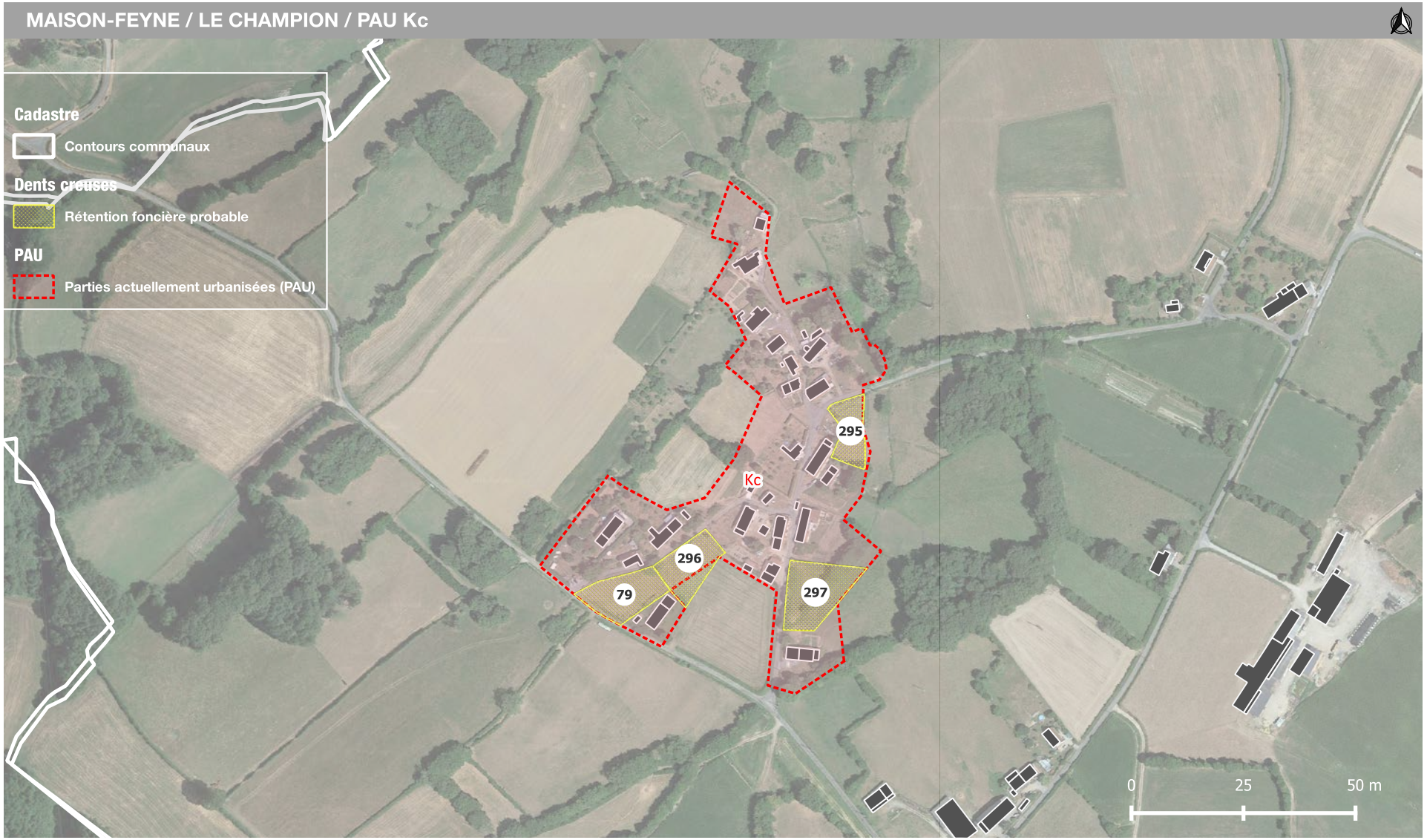
MAISON-FEYNE / BOURG / PAU Ka

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
MAISON-FEYNE	1905 m²	BOURG	283	2	Espace potentiellement mobilisable	1	952.5 m²
MAISON-FEYNE	1997 m²	BOURG	46	2	Très forte rétention foncière	0,5	499.3 m²
MAISON-FEYNE	4186 m²	BOURG	103	4	Pas une dent creuse	0	
MAISON-FEYNE	858 m²	BOURG	159	1	Espace facilement mobilisable	0,8	643.5 m²
MAISON-FEYNE	192 m²	BOURG	169	0	Espace potentiellement mobilisable	0	96 m²
MAISON-FEYNE	820 m²	BOURG	170	1	Très forte rétention foncière	0,3	205 m²
MAISON-FEYNE	989 m²	BOURG	284	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	494.5 m²
MAISON-FEYNE	1267 m²	BOURG	286	1	Très forte rétention foncière	0,3	316.8 m²
MAISON-FEYNE	3331 m²	NULL	504	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1665.5 m²
MAISON-FEYNE	5013 m²	NULL	505	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2506.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

MAISON-FEYNE / LE CHAMPION / PAU Kc

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
MAISON-FEYNE	2362 m²	LE CHAMPION	79	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1181 m²
MAISON-FEYNE	1461 m²	LE CHAMPION	295	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	730.5 m²
MAISON-FEYNE	2112 m²	LE CHAMPION	296	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1056 m²
MAISON-FEYNE	2953 m²	LE CHAMPION	297	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1476.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

MAISON-FEYNE / LES SALESSES / PAU Kd



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

MAISON-FEYNE / LES SALESSES / PAU Kd

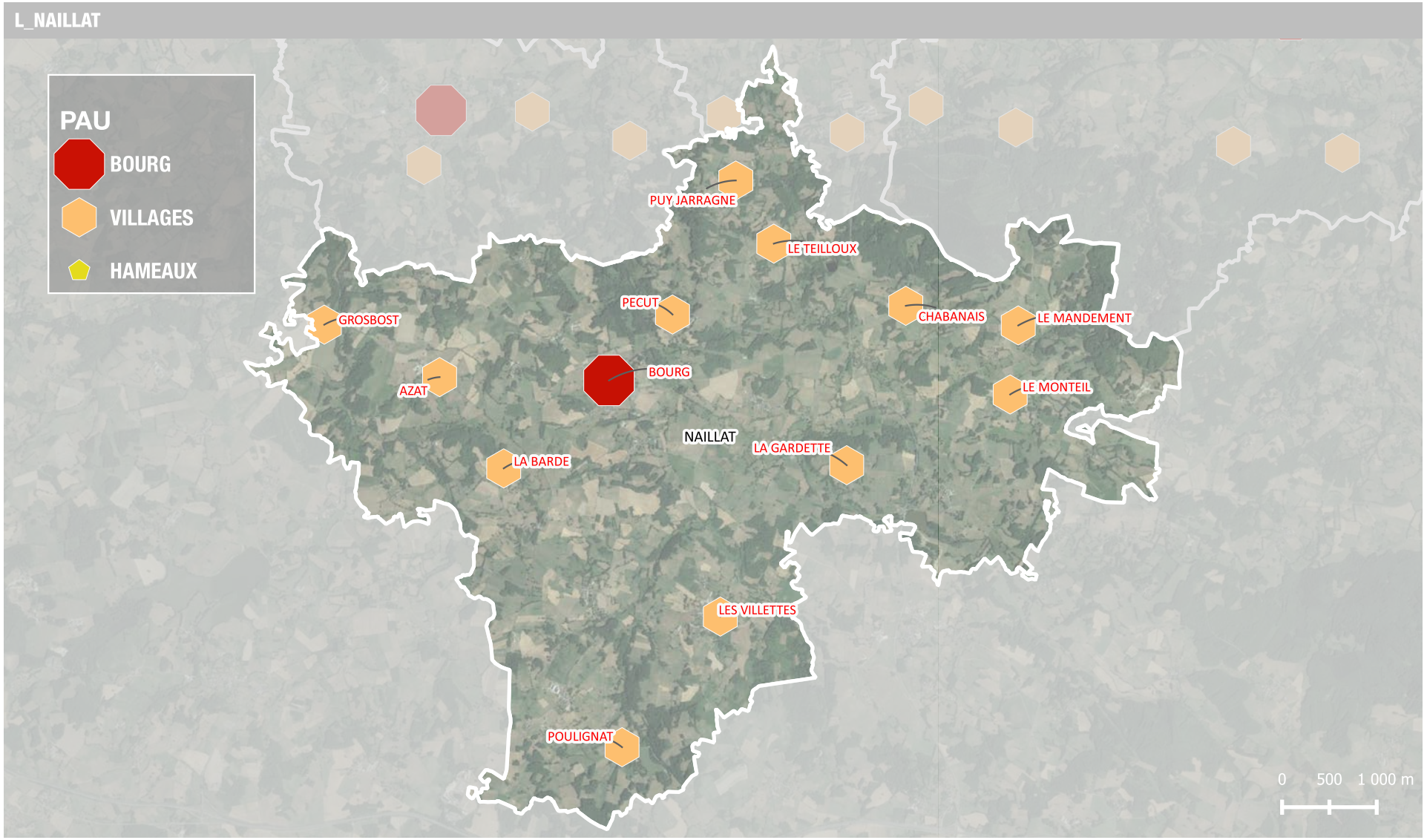
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
MAISON-FEYNE	3287 m²	LES SALESSES	16	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1643.5 m²
MAISON-FEYNE	2023 m²	LES SALESSES	17	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1011.5 m²
MAISON-FEYNE	1227 m²	LES SALESSES	18	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	613.5 m²
MAISON-FEYNE	2223 m²	LES SALESSES	19	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1111.5 m²
MAISON-FEYNE	2036 m²	LES SALESSES	61	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1018 m²
MAISON-FEYNE	2838 m²	LES SALESSES	254	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1419 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

L_NAILLAT



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / AZAT / PAU La

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	2804 m²	AZAT	114	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1402 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / BOURG / PAU Lb

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	1774 m²	BOURG	6	2	Espace potentiellement mobilisable	1	887 m²
NAILLAT	1452 m²	BOURG	128	2	Espace potentiellement mobilisable	1	726 m²
NAILLAT	1790 m²	BOURG	162	2	Espace potentiellement mobilisable	1	895 m²
NAILLAT	623 m²	BOURG	304	1	Très forte rétention foncière	0,3	155.8 m²
NAILLAT	1053 m²	BOURG	305	1	Très forte rétention foncière	0,3	263.3 m²
NAILLAT	834 m²	BOURG	306	1	Très forte rétention foncière	0,3	208.5 m²
NAILLAT	1251 m²	BOURG	307	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	625.5 m²
NAILLAT	3162 m²	BOURG	414	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1581 m²
NAILLAT	730 m²	BOURG	465	1	Très forte rétention foncière	0,3	182.5 m²
NAILLAT	7358 m²	BOURG	475	8	Très forte rétention foncière	2	1839.5 m²
NAILLAT	5738 m²	BOURG	478	6	Très forte rétention foncière	1,5	1434.5 m²
NAILLAT	7514 m²	BOURG	479	8	Très forte rétention foncière	2	1878.5 m²
NAILLAT	11904 m²	BOURG	484	13	Espace potentiellement mobilisable	6,5	5952 m²
NAILLAT	1822 m²	BOURG	5	2	Espace potentiellement mobilisable	1	911 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / CHABANAIS / PAU Lc

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	3821 m²	CHABANAIS	97	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1910.5 m²
NAILLAT	2074 m²	CHABANAIS	100	5	Très forte rétention foncière	1,3	518.5 m²
NAILLAT	1380 m²	CHABANAIS	101	2	Très forte rétention foncière	0,5	345 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / GROSBOST / PAU Ld



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / GROSBOST / PAU Ld

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	1974 m²	GROSBOST	402	2	Espace potentiellement mobilisable	1	987 m²
NAILLAT	1123 m²	GROSBOST	458	1	Très forte rétention foncière	0,3	280.8 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / LA BARDE / PAU Le

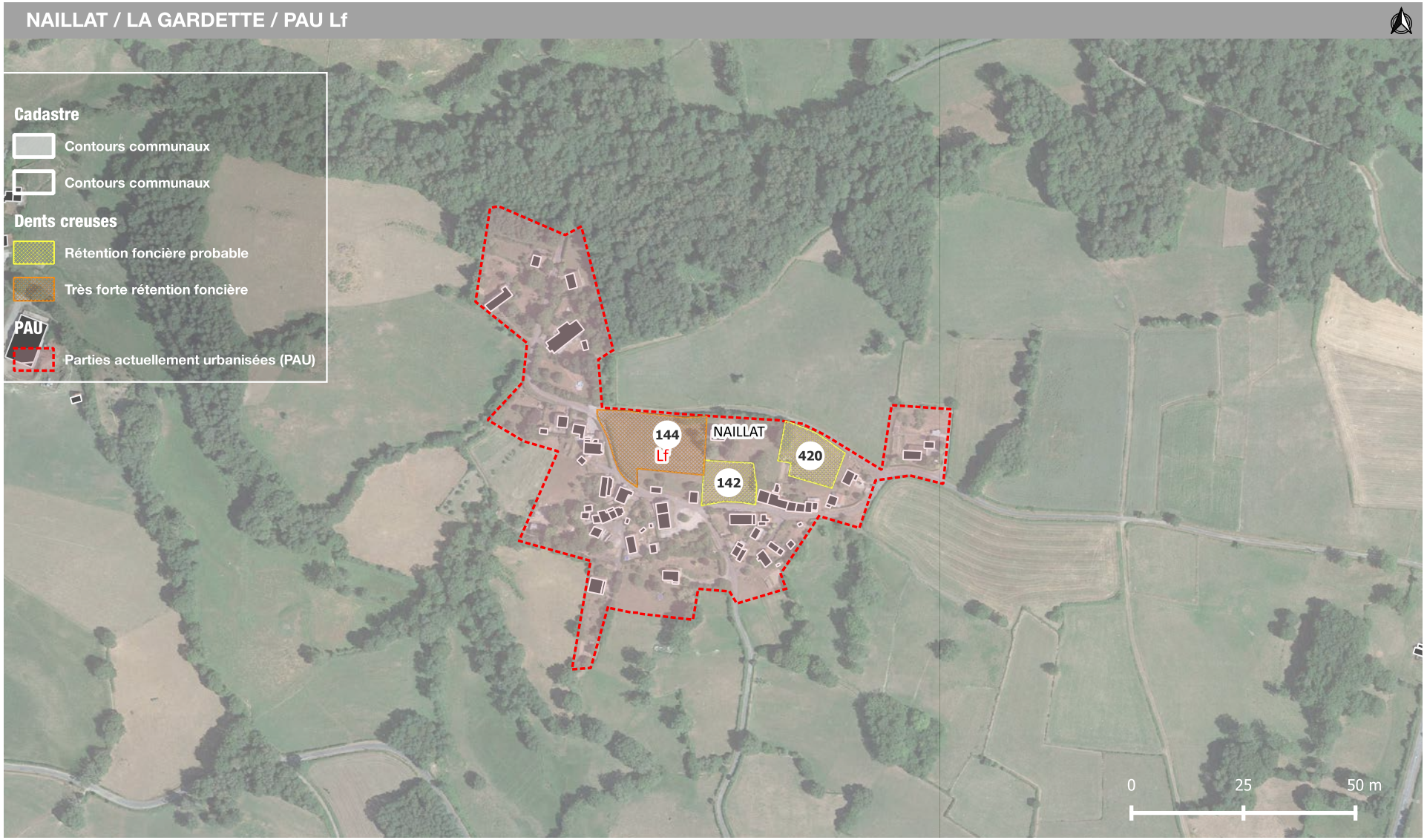


COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	2464 m²	LA BARDE	140	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1232 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / LA GARDETTE / PAU Lf

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	1691 m²	LA GARDETTE	142	2	Espace potentiellement mobilisable	1	845.5 m²
NAILLAT	4549 m²	LA GARDETTE	144	5	Très forte rétention foncière	1,3	1137.3 m²
NAILLAT	2151 m²	LA GARDETTE	420	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1075.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / LE MANDEMENT / PAU Lg

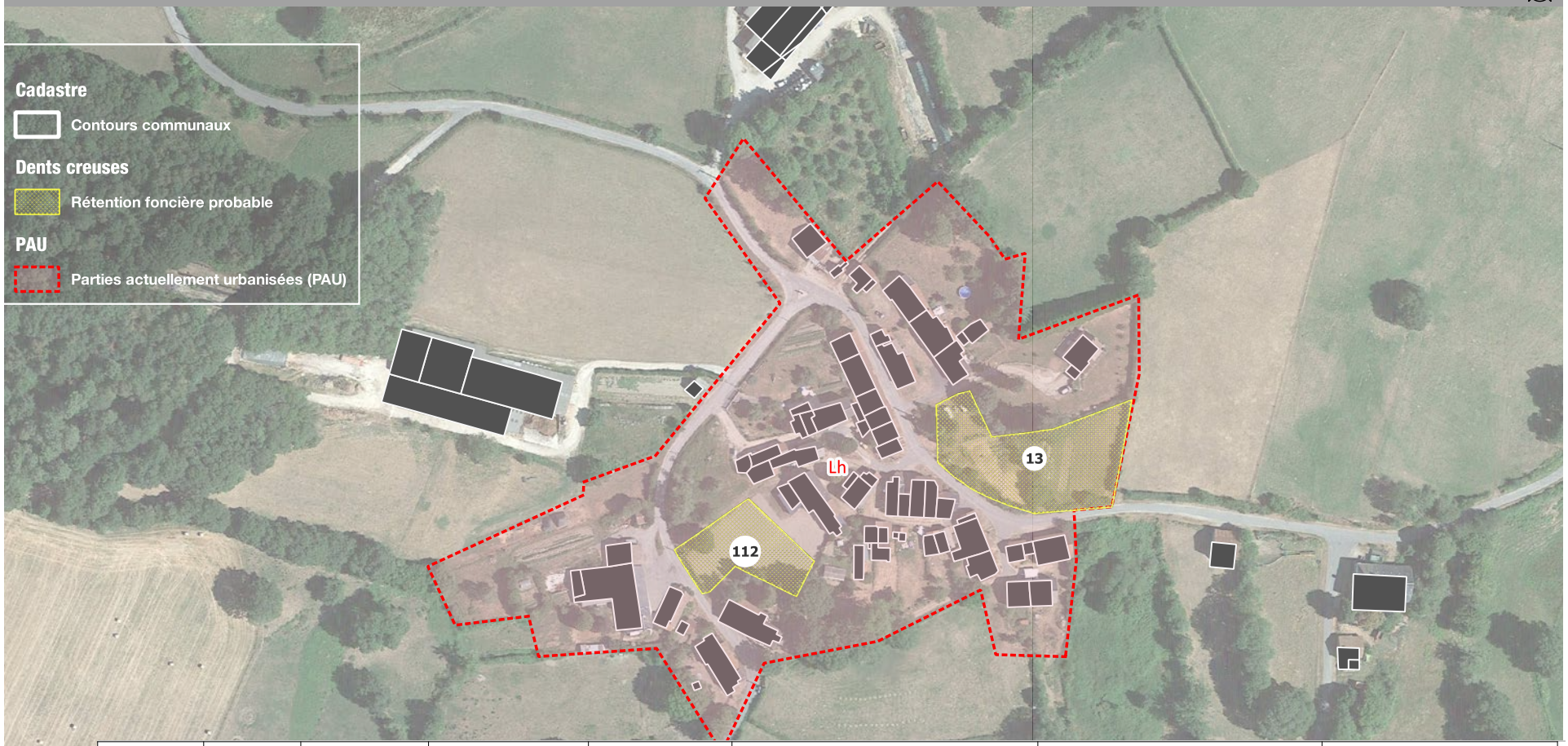
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	4150 m²	LE MANDEMENT	98	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2075 m²
NAILLAT	1954 m²	LE MANDEMENT	99	2	Espace potentiellement mobilisable	1	977 m²
NAILLAT	1536 m²	LE MANDEMENT	104	2	Espace potentiellement mobilisable	1	768 m²
NAILLAT	887 m²	LE MANDEMENT	138	2	Espace potentiellement mobilisable	1	443.5 m²
NAILLAT	976 m²	LE MANDEMENT	299	1	Espace facilement mobilisable	0,8	732 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / LE MONTEIL / PAU Lh

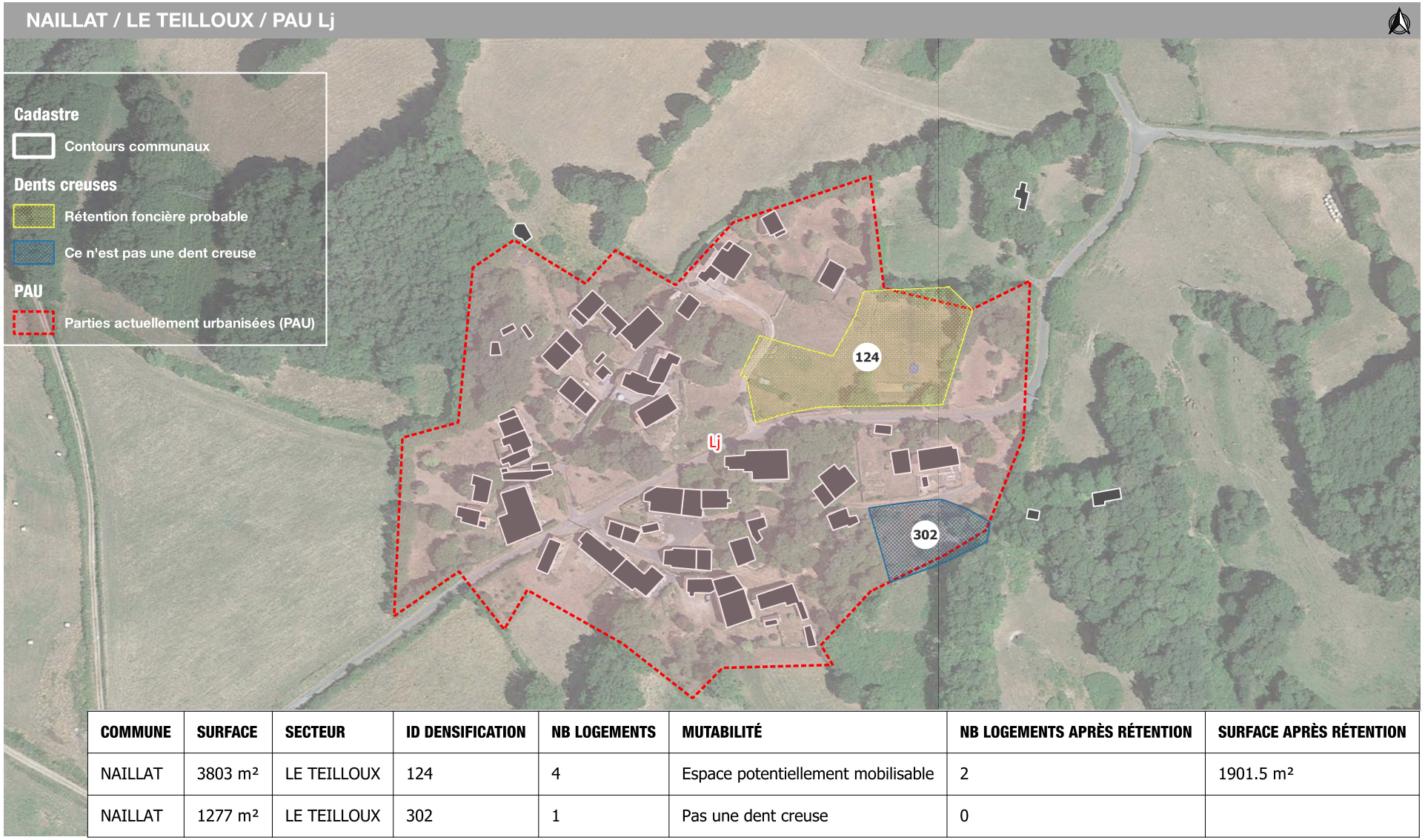


COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	2501 m²	LE MONTEIL	13	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1250.5 m²
NAILLAT	1207 m²	LE MONTEIL	112	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	603.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	3803 m²	LE TEILLOUX	124	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1901.5 m²
NAILLAT	1277 m²	LE TEILLOUX	302	1	Pas une dent creuse	0	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / LES VILLETTES / PAU Ln

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	2208 m²	LES VILLETTES	80	2	Très forte rétention foncière	0,5	552 m²
NAILLAT	4155 m²	LES VILLETTES	102	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2077.5 m²
NAILLAT	1976 m²	LES VILLETTES	126	2	Espace potentiellement mobilisable	1	988 m²
NAILLAT	1545 m²	LES VILLETTES	127	2	Très forte rétention foncière	0,5	386.3 m²
NAILLAT	3750 m²	LES VILLETTES	219	4	Très forte rétention foncière	1	937.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / PECUT / PAU Lo

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	2375 m²	PECUT	105	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1187.5 m²
NAILLAT	3410 m²	PECUT	106	4	Espace facilement mobilisable	3	2557.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / POULIGNAT / PAU Lp



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	2586 m²	POULIGNAT	403	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1293 m²
NAILLAT	2131 m²	POULIGNAT	457	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1065.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NAILLAT / PUY JARRAGNE / PAU Lq

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NAILLAT	775 m²	PUY JARRAGNE	84	2	Espace potentiellement mobilisable	1	387.5 m²
NAILLAT	1428 m²	PUY JARRAGNE	85	2	Espace potentiellement mobilisable	1	714 m²
NAILLAT	1373 m²	PUY JARRAGNE	86	2	Espace potentiellement mobilisable	1	686.5 m²
NAILLAT	2550 m²	PUY JARRAGNE	87	3	Très forte rétention foncière	0,8	637.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

M_NOUZEROLLES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NOUZEROLLES / BOURG / PAU Ma

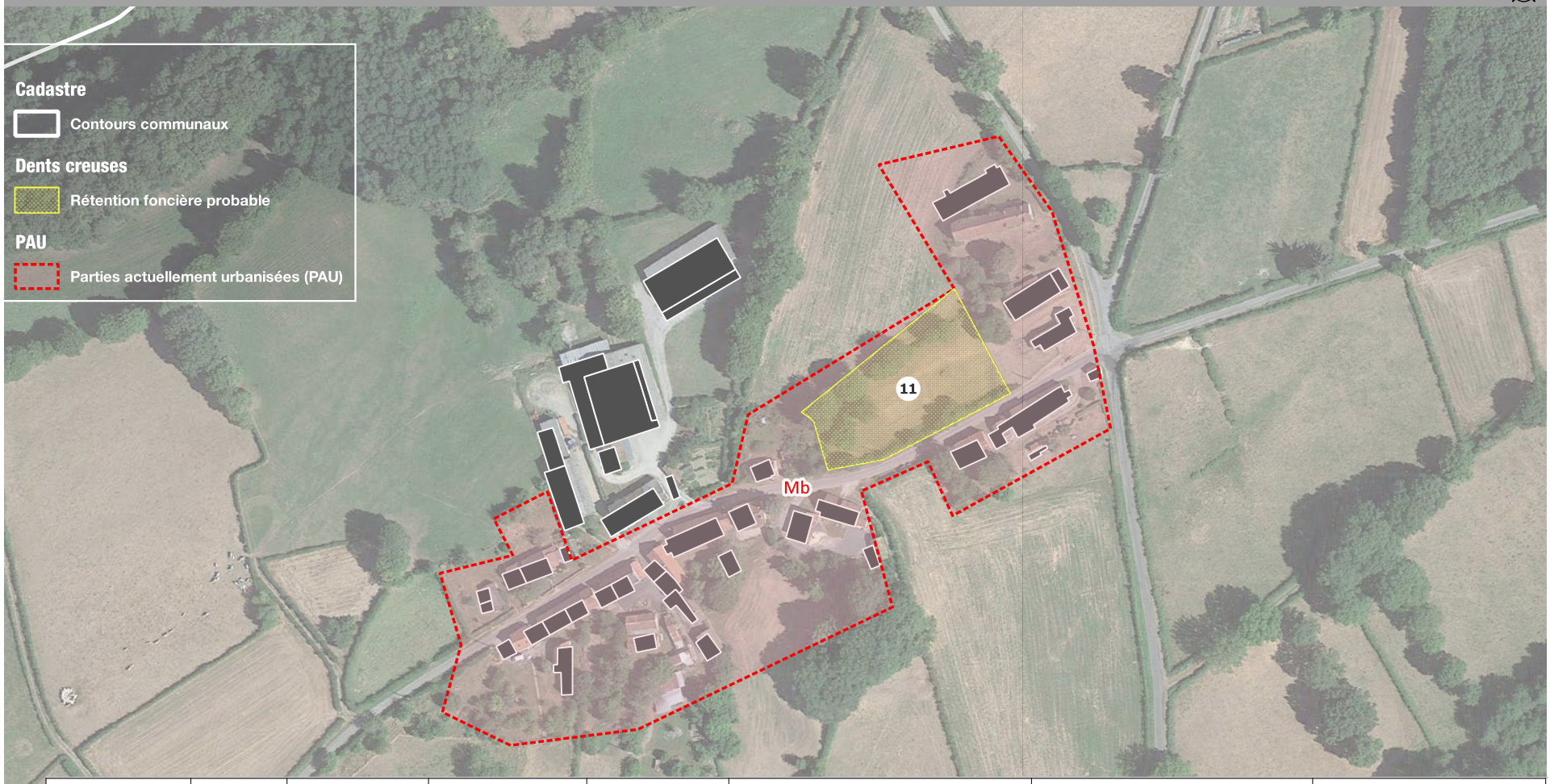
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NOUZEROLLES	1056 m²	BOURG	52	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	528 m²
NOUZEROLLES	3455 m²	BOURG	14	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1727.5 m²
NOUZEROLLES	1296 m²	BOURG	33	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	648 m²
NOUZEROLLES	2933 m²	BOURG	111	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1466.5 m²
NOUZEROLLES	2426 m²	BOURG	250	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1213 m²
NOUZEROLLES	1259 m²	BOURG	251	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	629.5 m²
NOUZEROLLES	5226 m²	BOURG	481	4	Espace potentiellement mobilisable	2	2613 m²
NOUZEROLLES	4279 m²	NULL	508	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	2139.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

NOUZEROLLES / LA RAPIDIERE / PAU Mb



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
NOUZEROLLES	3134 m²	LA RAPIDIERE	11	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1567 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAGNAT / BEAUPRE / PAU Na



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAGNAT	1453 m²	BEAUPRE	221	1	Pas une dent creuse	0	
SAGNAT	1927 m²	BEAUPRE	222	2	Pas une dent creuse	0	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAGNAT / BOURG / PAU Nb



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAGNAT / BOURG / PAU Nb

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAGNAT	2859 m²	BOURG	7	6	Espace potentiellement mobilisable	3	6146 m²
SAGNAT	1680 m²	BOURG	139	1	Espace facilement mobilisable	0,8	1260 m²
SAGNAT	1226 m²	BOURG	141	1	Espace facilement mobilisable	0,8	919.5 m²
SAGNAT	2682 m²	BOURG	10	2	Espace facilement mobilisable	1,5	2011.5 m²
SAGNAT	570 m²	BOURG	301	0	Espace facilement mobilisable	0	427.5 m²
SAGNAT	1407 m²	BOURG	303	1	Espace facilement mobilisable	0,8	1055.3 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAGNAT / GENETES / PAU Nc



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAGNAT	2930 m²	GENETES	224	2	Espace facilement mobilisable	1,5	2197.5 m²
SAGNAT	5019 m²	GENETES	482	4	Espace facilement mobilisable	3	3764.3 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

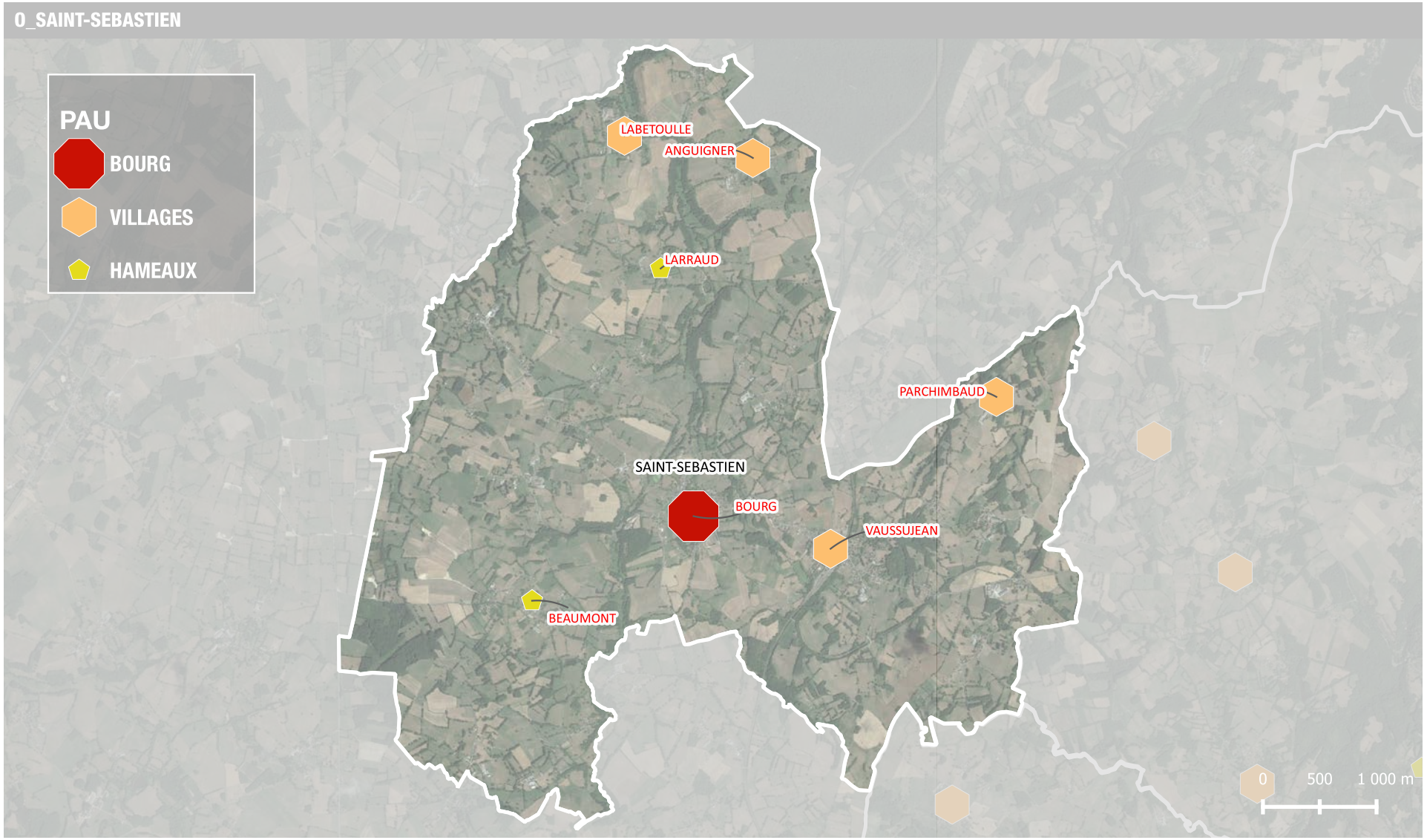
SAGNAT / LA SAGNE / PAU Ne

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAGNAT	1824 m²	LA SAGNE	132	1	Espace facilement mobilisable	0,8	1368 m²
SAGNAT	2215 m²	LA SAGNE	130	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1661.3 m²
SAGNAT	2141 m²	LA SAGNE	131	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1605.8 m²
SAGNAT	1344 m²	LA SAGNE	223	1	Pas une dent creuse	0	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

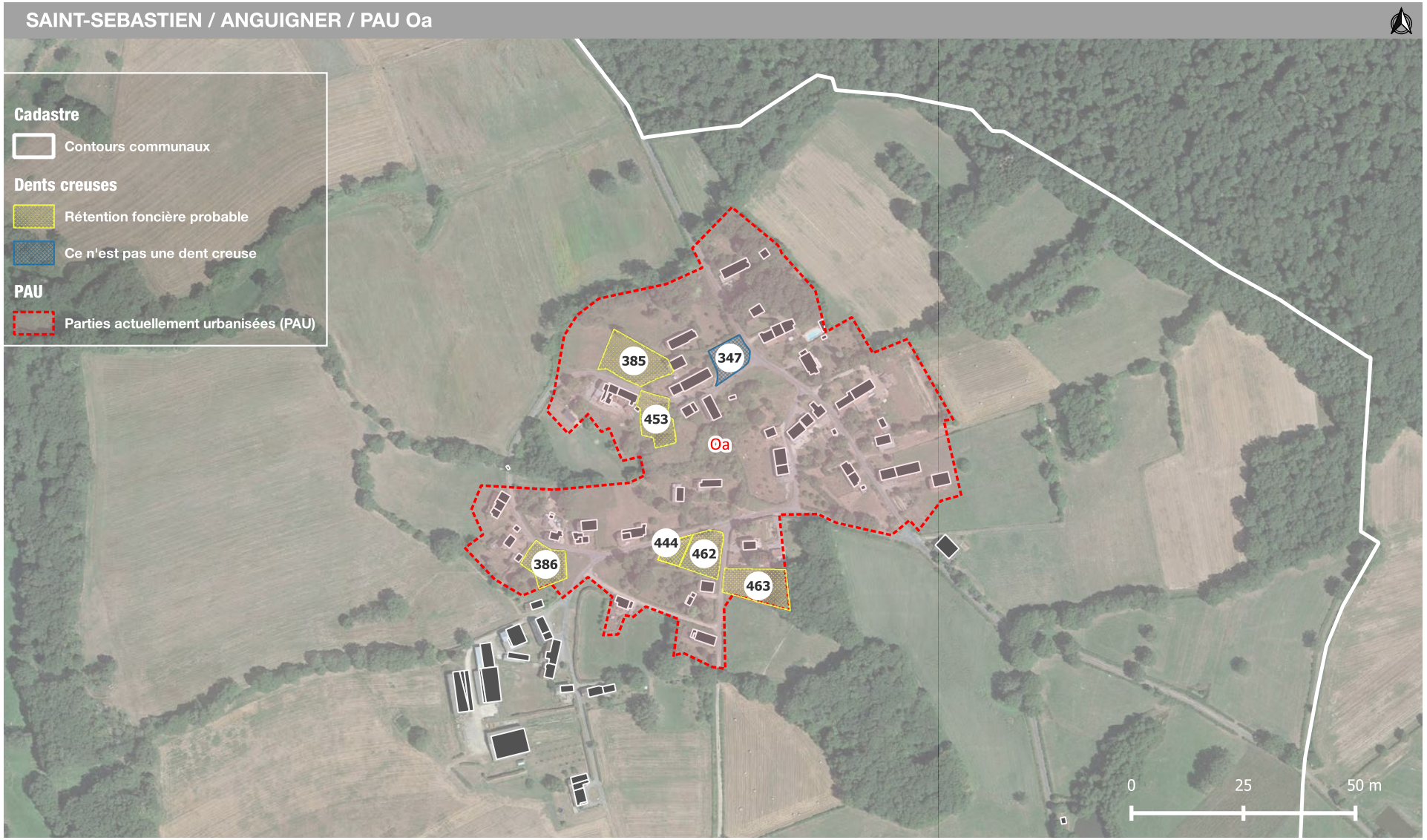
5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

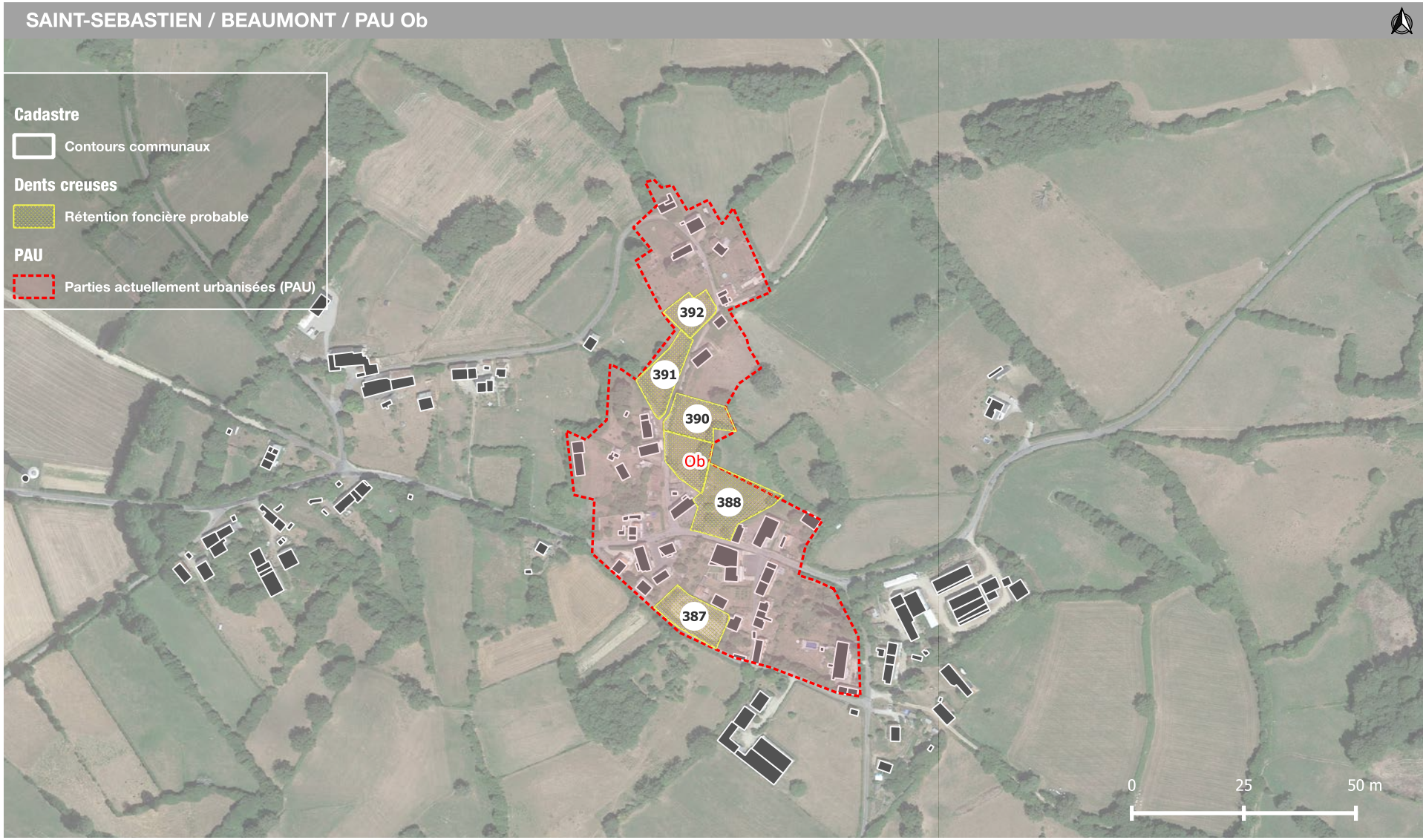
SAINT-SEBASTIEN / ANGUIGNER / PAU Oa

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SEBASTIEN	882 m²	ANGUIGNER	347	1	Pas une dent creuse	0	
SAINT-SEBASTIEN	1820 m²	ANGUIGNER	385	2	Espace potentiellement mobilisable	1	910 m²
SAINT-SEBASTIEN	1071 m²	ANGUIGNER	386	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	535.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	464 m²	ANGUIGNER	444	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	232 m²
SAINT-SEBASTIEN	1169 m²	ANGUIGNER	453	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	584.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	1156 m²	ANGUIGNER	462	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	578 m²
SAINT-SEBASTIEN	1598 m²	ANGUIGNER	463	2	Espace potentiellement mobilisable	1	799 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

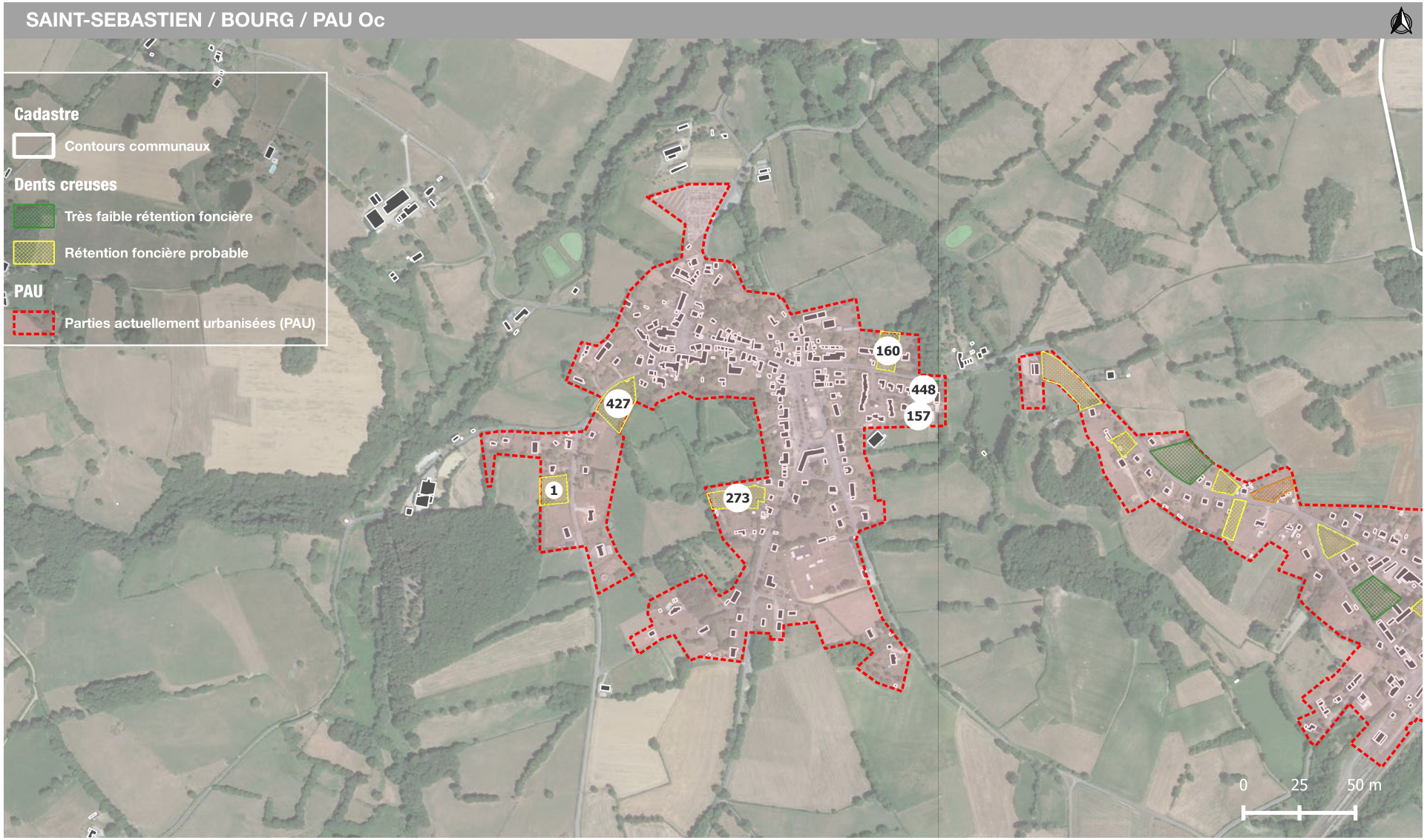
SAINT-SEBASTIEN / BEAUMONT / PAU 0b

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SEBASTIEN	1821 m²	BEAUMONT	387	2	Espace potentiellement mobilisable	1	910.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	2951 m²	BEAUMONT	388	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1475.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	1552 m²	BEAUMONT	389	2	Espace potentiellement mobilisable	1	776 m²
SAINT-SEBASTIEN	1705 m²	BEAUMONT	390	2	Espace potentiellement mobilisable	1	852.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	1673 m²	BEAUMONT	391	2	Espace potentiellement mobilisable	1	836.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	1112 m²	BEAUMONT	392	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	556 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

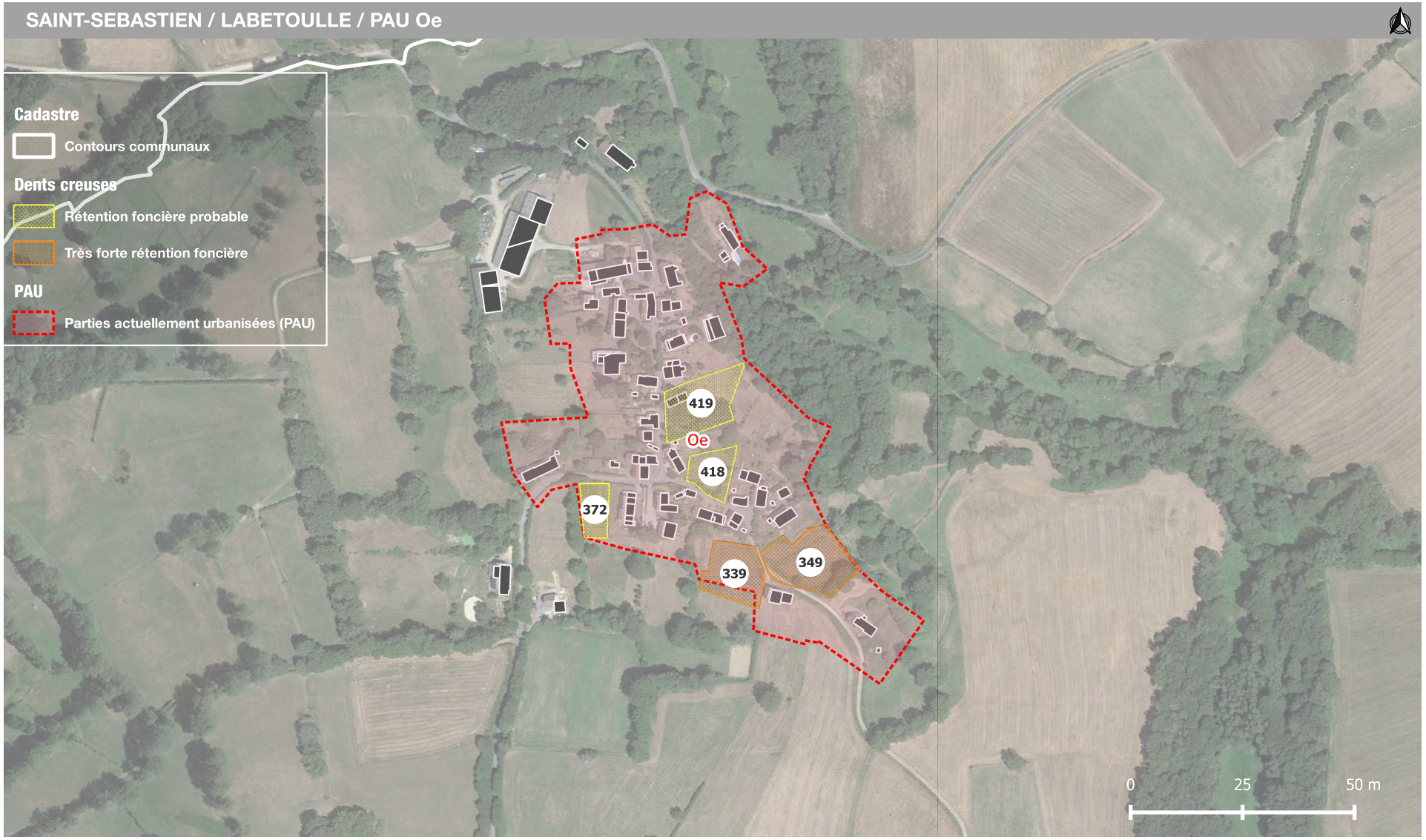
SAINT-SEBASTIEN / BOURG / PAU Oc

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SEBASTIEN	2347 m²	BOURG	1	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1173.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	917 m²	BOURG	157	1	Espace facilement mobilisable	0,8	687.8 m²
SAINT-SEBASTIEN	2218 m²	BOURG	160	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1109 m²
SAINT-SEBASTIEN	3161 m²	BOURG	273	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1580.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	3928 m²	BOURG	427	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1964 m²
SAINT-SEBASTIEN	868 m²	BOURG	448	1	Espace facilement mobilisable	0,8	651 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

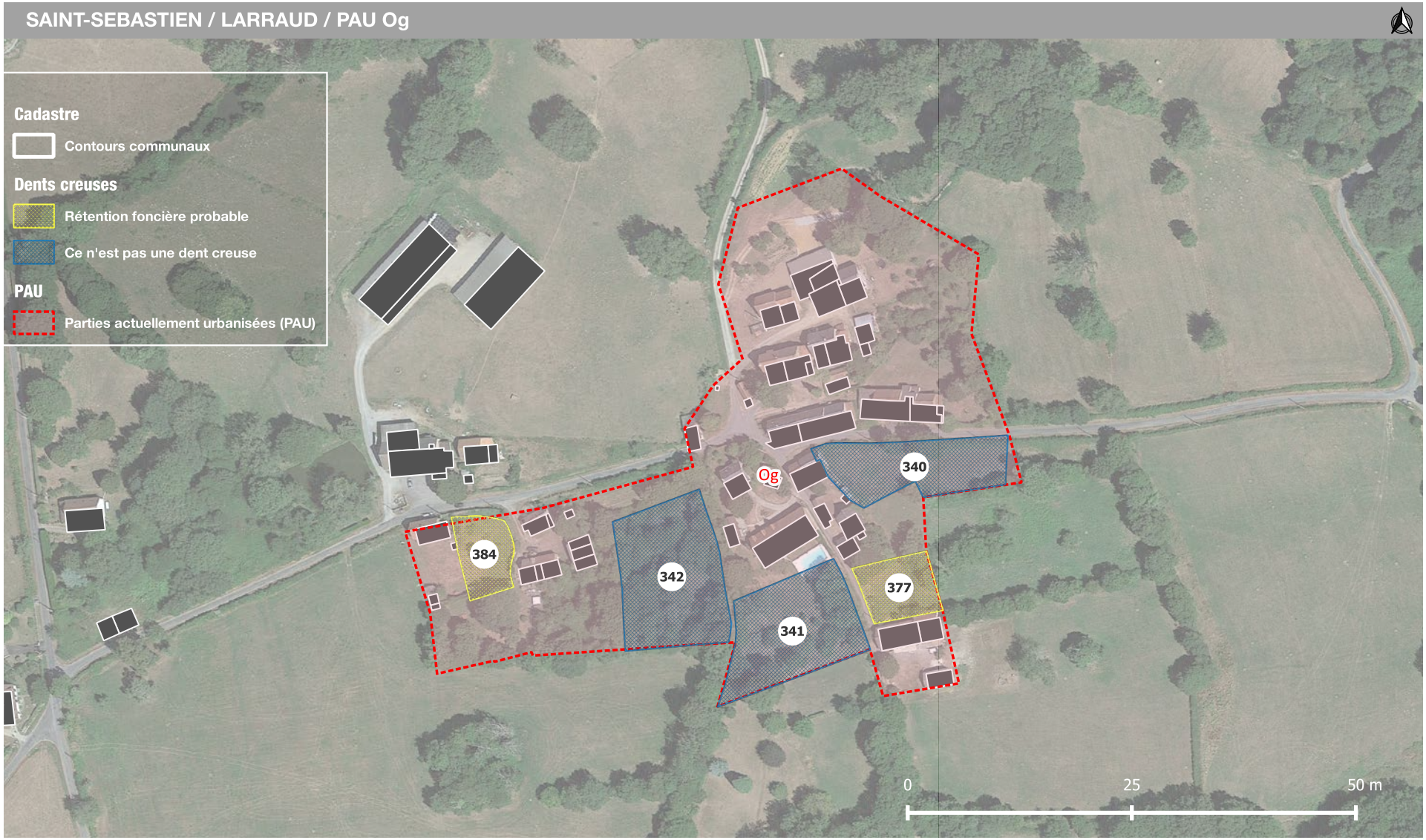
SAINT-SEBASTIEN / LABETOULLE / PAU 0e

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SEBASTIEN	2382 m²	LABETOULLE	339	3	Très forte rétention foncière	0,8	595.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	3411 m²	LABETOULLE	349	4	Très forte rétention foncière	1	852.8 m²
SAINT-SEBASTIEN	1111 m²	LABETOULLE	372	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	555.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	1438 m²	LABETOULLE	418	2	Espace potentiellement mobilisable	1	719 m²
SAINT-SEBASTIEN	2947 m²	LABETOULLE	419	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1473.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

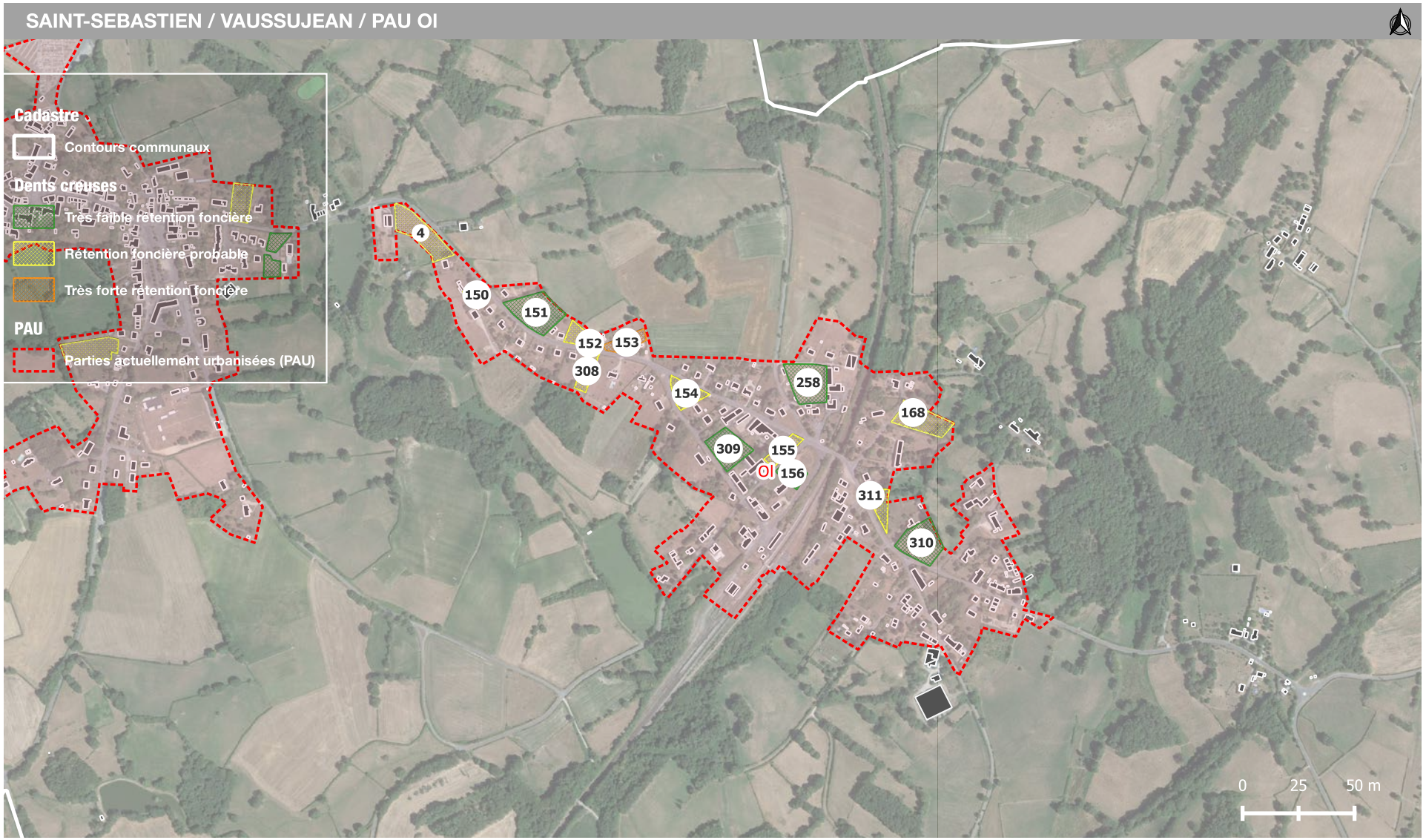
SAINT-SEBASTIEN / LARRAUD / PAU 0g

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SEBASTIEN	1886 m²	LARRAUD	340	2	Pas une dent creuse	0	
SAINT-SEBASTIEN	2484 m²	LARRAUD	341	3	Pas une dent creuse	0	
SAINT-SEBASTIEN	2867 m²	LARRAUD	342	3	Pas une dent creuse	0	
SAINT-SEBASTIEN	860 m²	LARRAUD	377	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	430 m²
SAINT-SEBASTIEN	775 m²	LARRAUD	384	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	387.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAINT-SEBASTIEN / VAUSSUJEAN / PAU OI

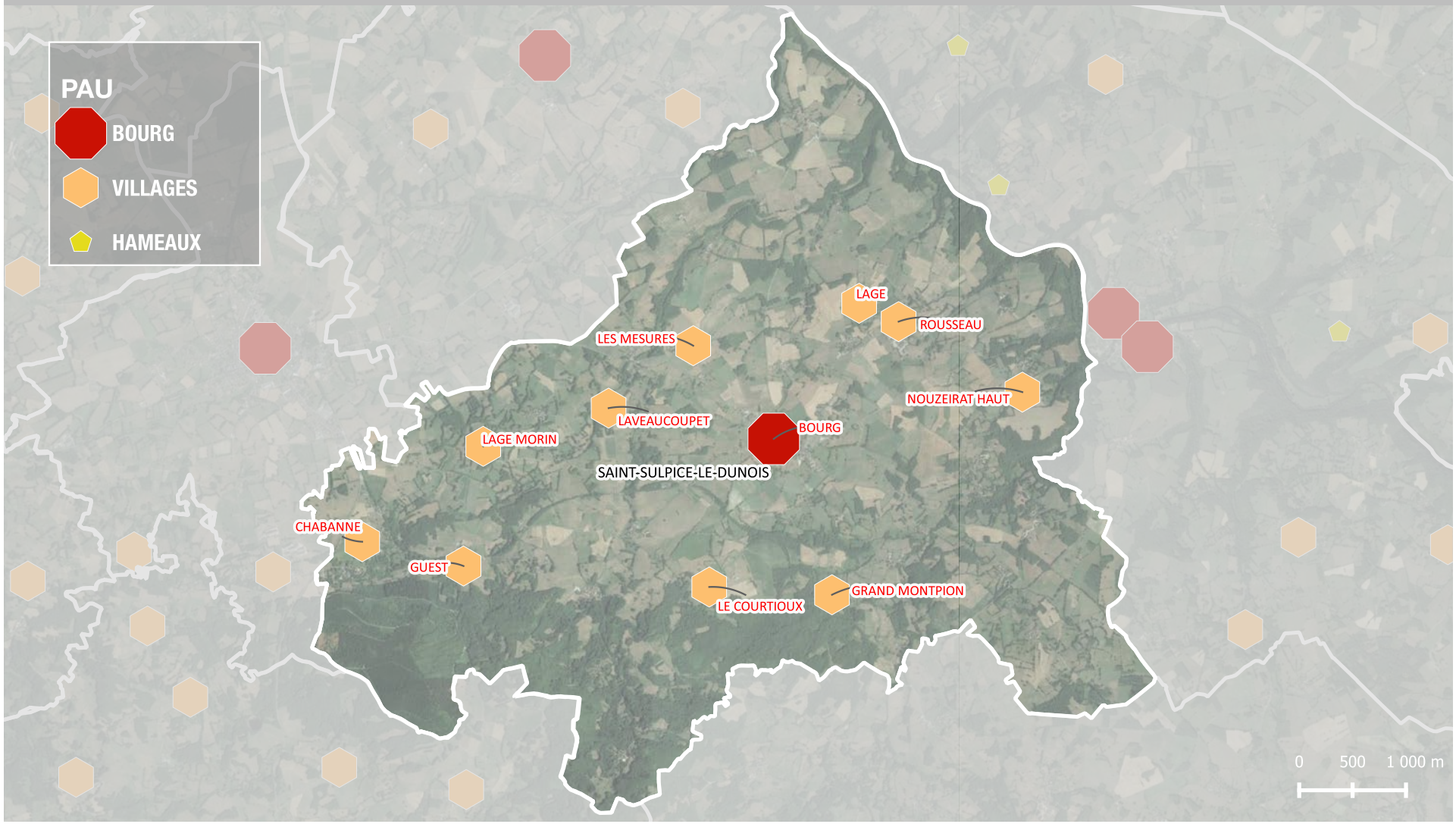
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SEBASTIEN	1488 m²	VAUSSUJEAN	155	2	Espace potentiellement mobilisable	1	744 m²
SAINT-SEBASTIEN	1519 m²	VAUSSUJEAN	308	2	Espace potentiellement mobilisable	1	759.5 m²
SAINT-SEBASTIEN	1046 m²	VAUSSUJEAN	150	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	523 m²
SAINT-SEBASTIEN	4621 m²	VAUSSUJEAN	151	5	Espace facilement mobilisable	3,8	3465.8 m²
SAINT-SEBASTIEN	1248 m²	VAUSSUJEAN	152	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	624 m²
SAINT-SEBASTIEN	1660 m²	VAUSSUJEAN	153	2	Très forte rétention foncière	0,5	415 m²
SAINT-SEBASTIEN	2072 m²	VAUSSUJEAN	154	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1036 m²
SAINT-SEBASTIEN	1547 m²	VAUSSUJEAN	156	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1160.3 m²
SAINT-SEBASTIEN	3496 m²	VAUSSUJEAN	168	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1748 m²
SAINT-SEBASTIEN	4369 m²	VAUSSUJEAN	258	5	Espace facilement mobilisable	3,8	3276.8 m²
SAINT-SEBASTIEN	3319 m²	VAUSSUJEAN	309	4	Espace facilement mobilisable	3	2489.3 m²
SAINT-SEBASTIEN	4051 m²	VAUSSUJEAN	310	4	Espace facilement mobilisable	3	3038.3 m²
SAINT-SEBASTIEN	1728 m²	VAUSSUJEAN	311	2	Espace potentiellement mobilisable	1	864 m²
SAINT-SEBASTIEN	4151 m²	VAUSSUJEAN	4	8	Espace potentiellement mobilisable	4	2075.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

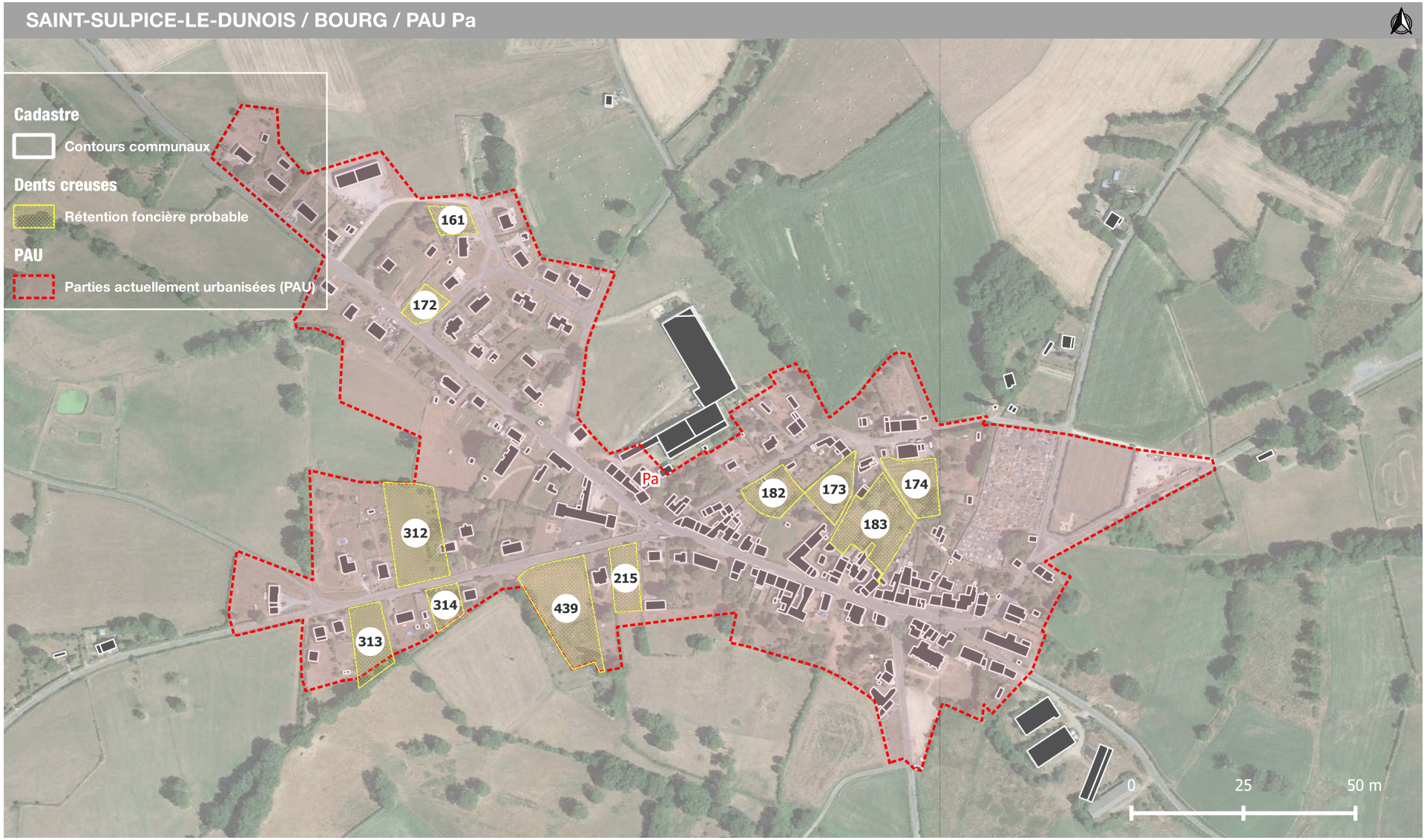
P_SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

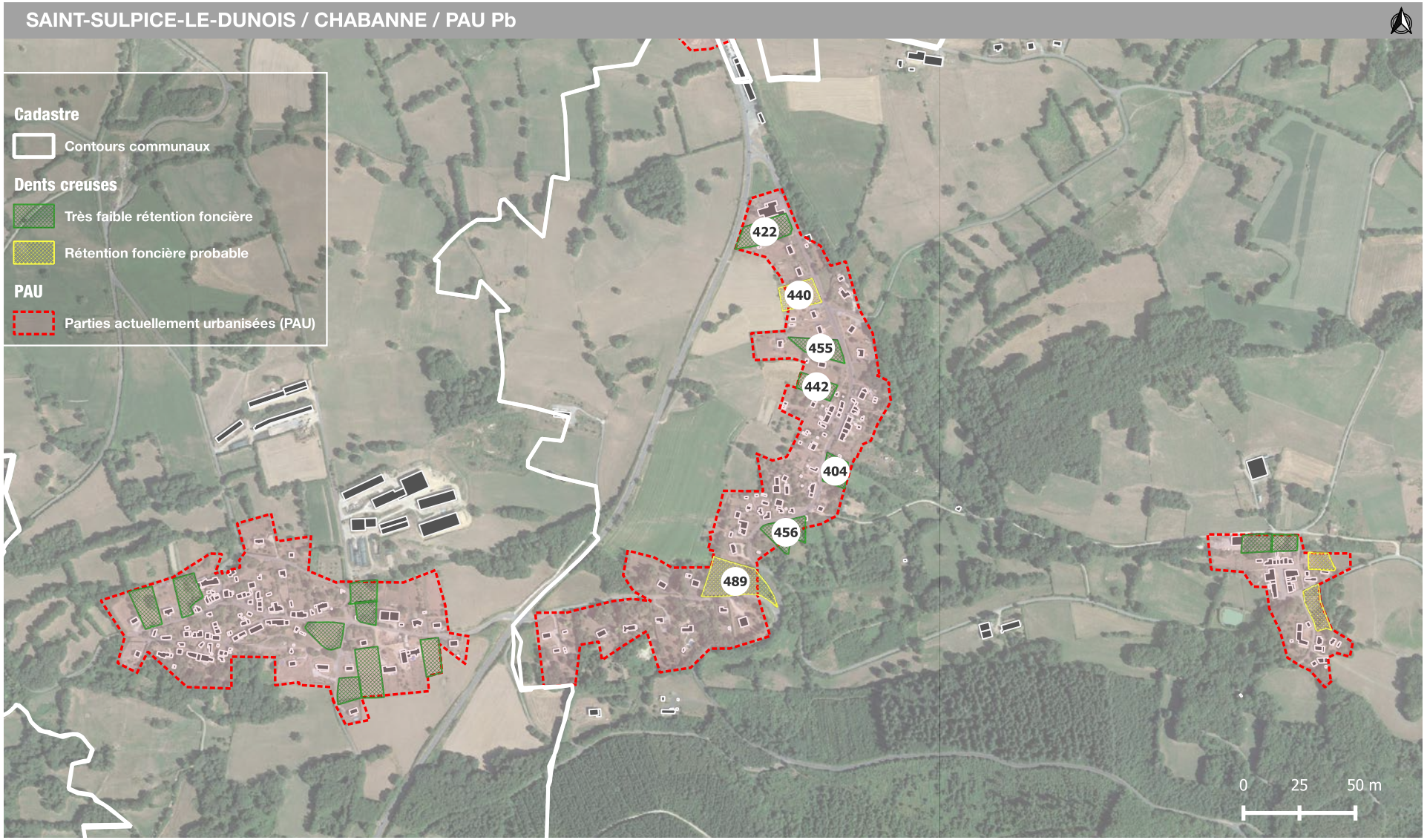
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / BOURG / PAU Pa

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	829 m²	BOURG	161	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	414.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	805 m²	BOURG	172	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	402.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1453 m²	BOURG	173	2	Espace potentiellement mobilisable	1	726.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1851 m²	BOURG	174	2	Espace potentiellement mobilisable	1	925.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1518 m²	BOURG	182	2	Espace potentiellement mobilisable	1	759 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	3400 m²	BOURG	183	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1700 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1394 m²	BOURG	215	2	Espace potentiellement mobilisable	1	697 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	3959 m²	BOURG	312	4	Espace potentiellement mobilisable	2	1979.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2028 m²	BOURG	313	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1014 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	912 m²	BOURG	314	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	456 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	4447 m²	BOURG	439	5	Espace potentiellement mobilisable	2,5	2223.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

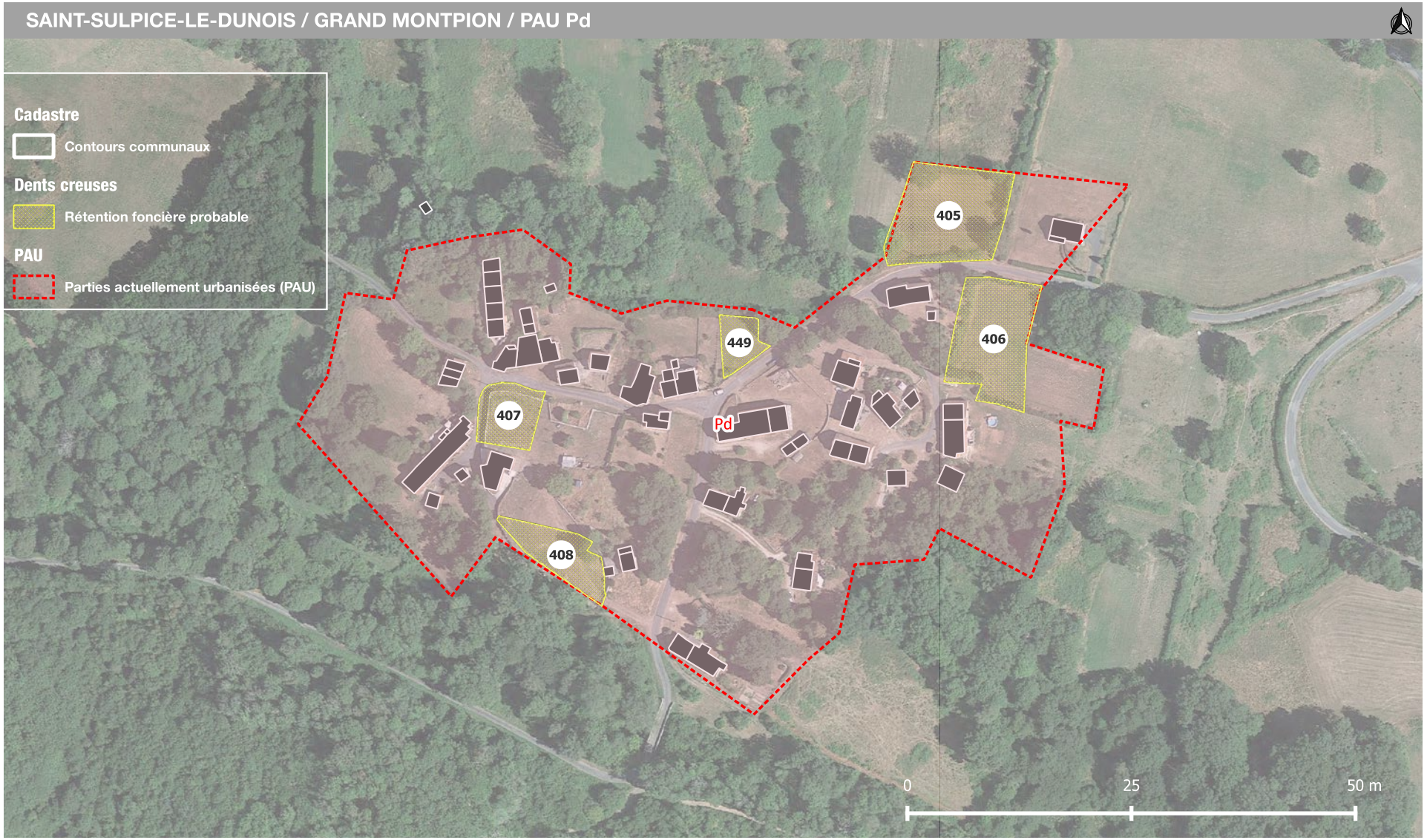
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / CHABANNE / PAU Pb

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTI
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1903 m²	CHABANNE	404	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1427.3 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	3430 m²	CHABANNE	422	4	Espace facilement mobilisable	3	2572.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2790 m²	CHABANNE	440	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1395 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1978 m²	CHABANNE	442	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1483.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2377 m²	CHABANNE	455	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1782.8 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2883 m²	CHABANNE	456	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2162.3 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	5988 m²	CHABANNE	489	7	Espace potentiellement mobilisable	3,5	2994 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / GRAND MONTPION / PAU Pd

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2033 m²	GRAND MONTPION	405	2	Espace potentiellement mobilisable	1	1016.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1779 m²	GRAND MONTPION	406	2	Espace potentiellement mobilisable	1	889.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	700 m²	GRAND MONTPION	407	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	350 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	808 m²	GRAND MONTPION	408	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	404 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	388 m²	GRAND MONTPION	449	0	Espace potentiellement mobilisable	0	194 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / GUEST / PAU Pe

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1633 m²	GUEST	395	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1224.8 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1272 m²	GUEST	396	1	Espace facilement mobilisable	0,8	954 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1180 m²	GUEST	397	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	590 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2018 m²	GUEST	398	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1009 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / LAGE / PAU Pf

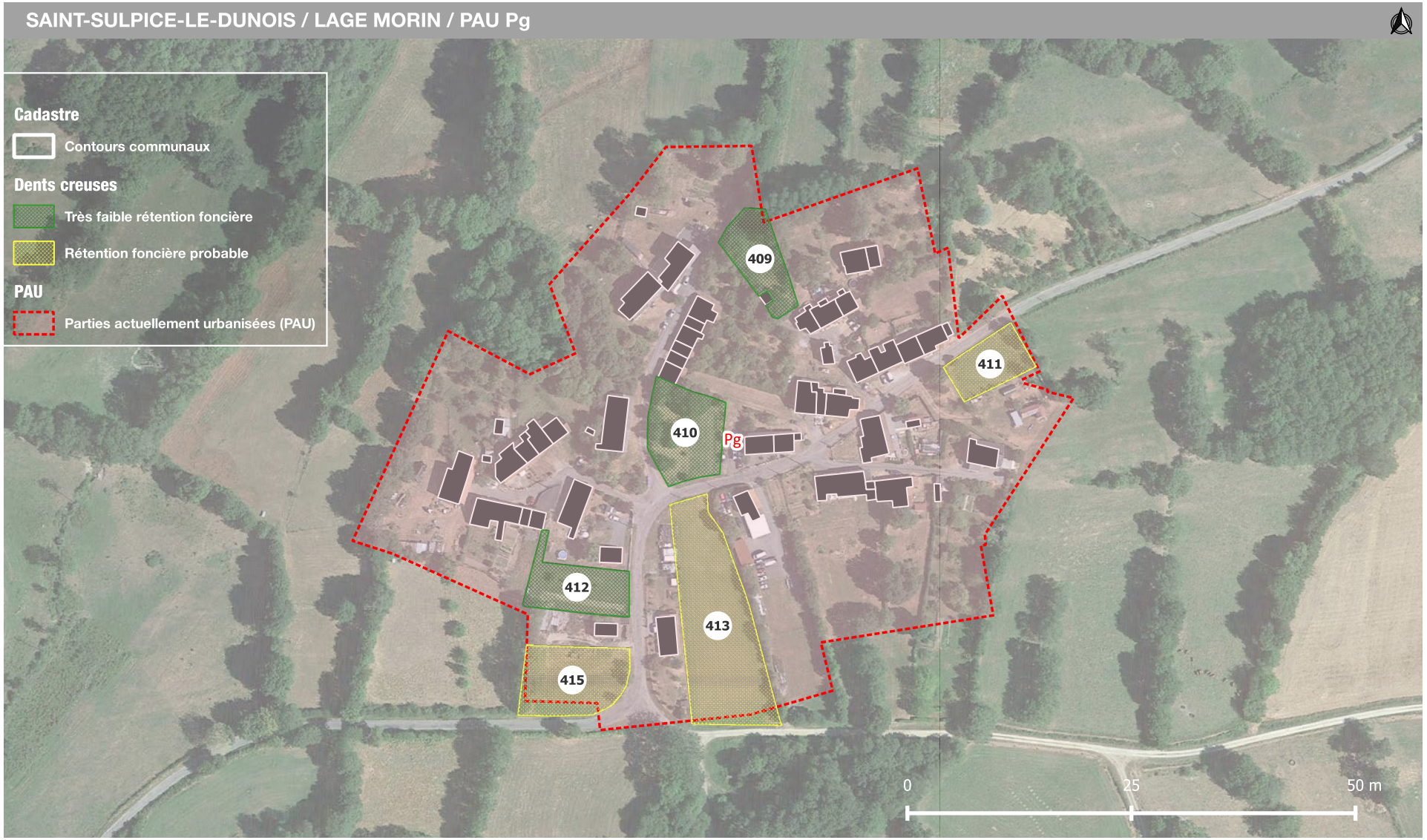


COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2666 m²	LAGE	399	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1999.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	4060 m²	LAGE	443	4	Espace potentiellement mobilisable	2	2030 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

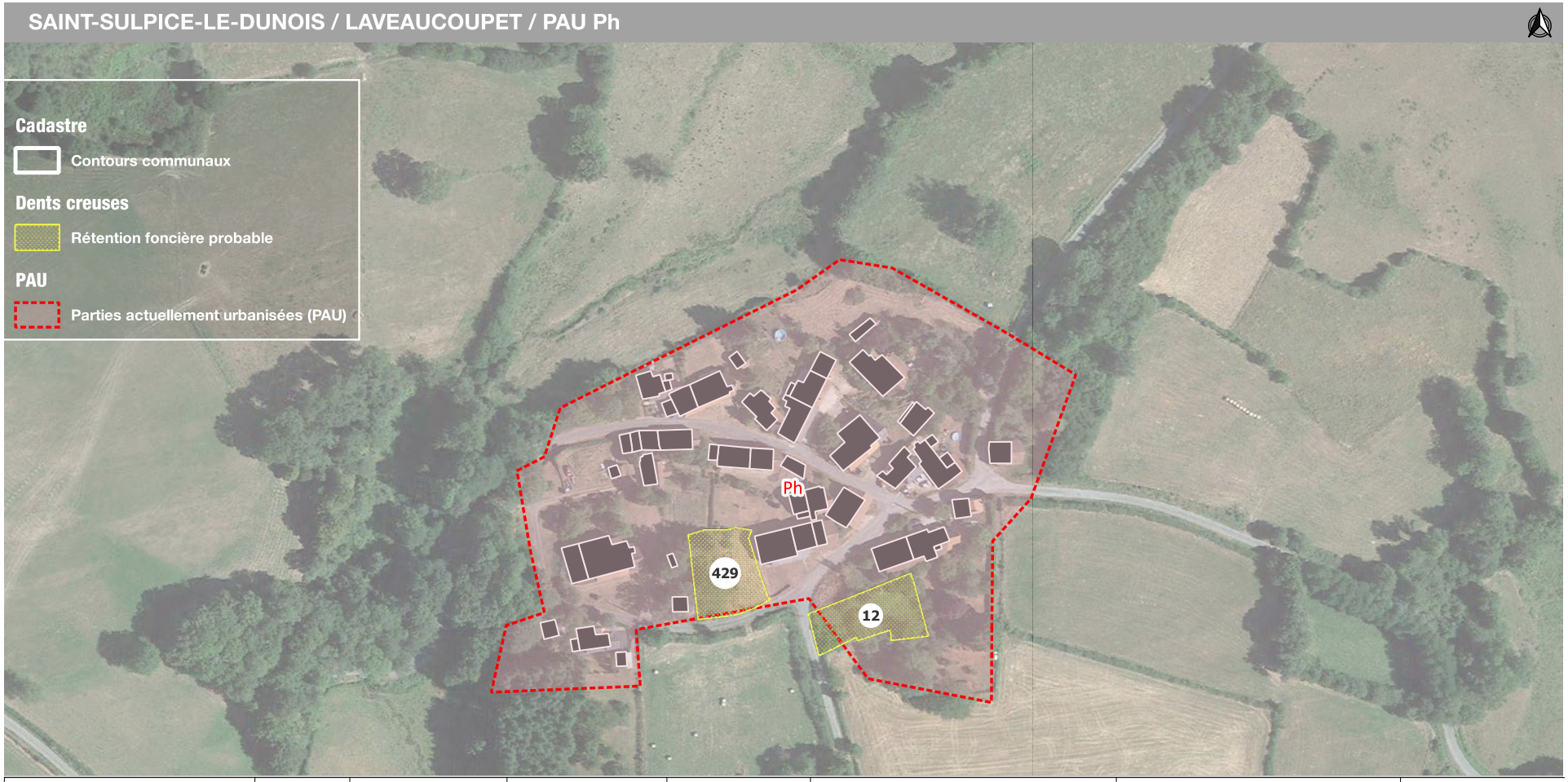
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / LAGE MORIN / PAU Pg

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTEN
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	857 m²	LAGE MORIN	409	1	Espace facilement mobilisable	0,8	642.8 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1254 m²	LAGE MORIN	410	1	Espace facilement mobilisable	0,8	940.5 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	726 m²	LAGE MORIN	411	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	363 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	960 m²	LAGE MORIN	412	1	Espace facilement mobilisable	0,8	720 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2988 m²	LAGE MORIN	413	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1494 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1343 m²	LAGE MORIN	415	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	671.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉT
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	900 m²	LAVEAUCOUPET	429	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	450 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	880 m²	LAVEAUCOUPET	12	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	440 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / LE COURTIOUX / PAU Pi

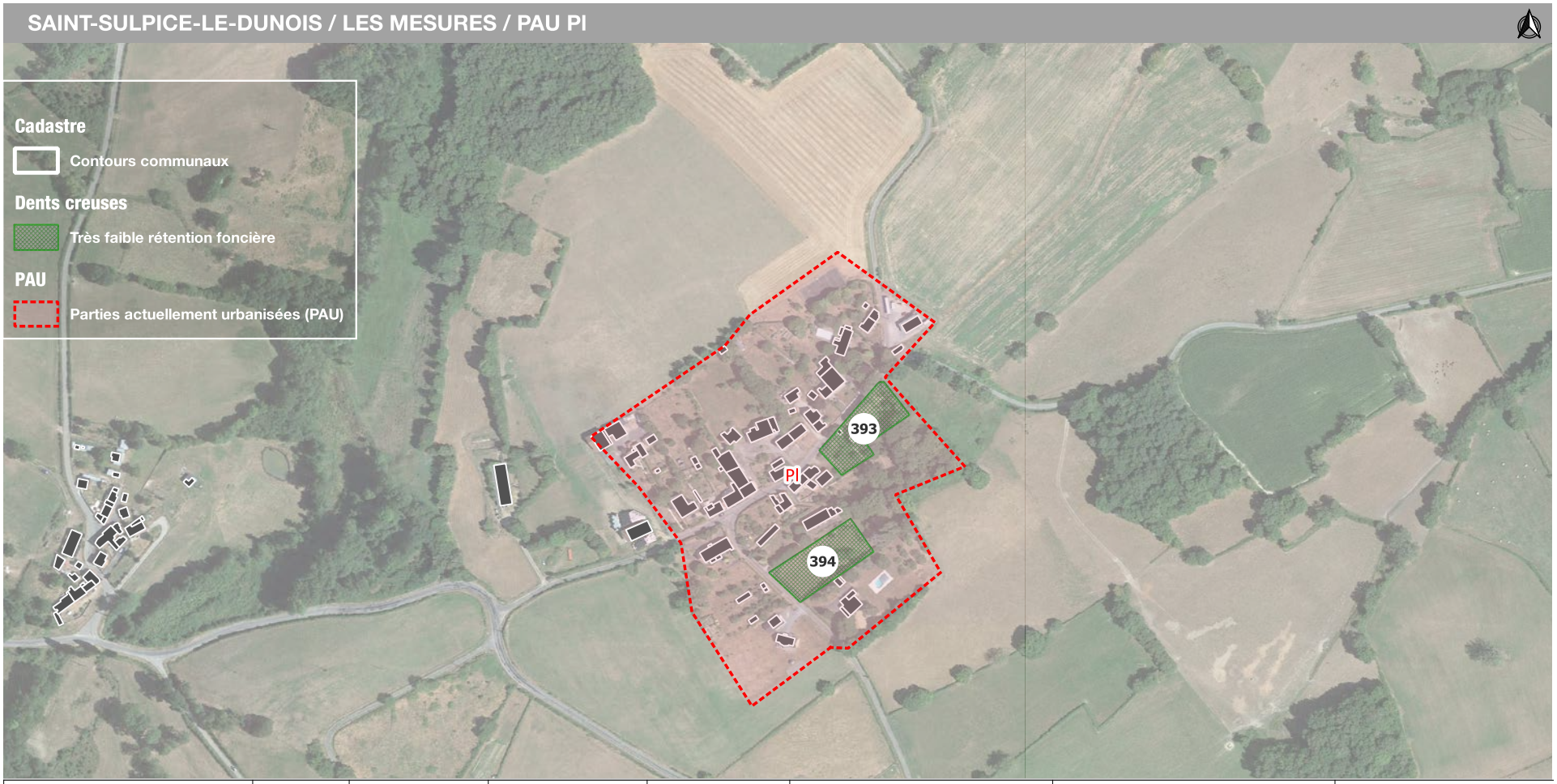


COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉT
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2652 m²	LE COURTIOUX	416	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1989 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1524 m²	LE COURTIOUX	446	2	Espace potentiellement mobilisable	1	762 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2333 m²	LES MESURES	393	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1749.8 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	2521 m²	LES MESURES	394	3	Espace facilement mobilisable	2,3	1890.8 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTEN
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	692 m²	NOUZEIRAT HAUT	380	1	Espace facilement mobilisable	0,8	519 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1004 m²	NOUZEIRAT HAUT	445	1	Espace facilement mobilisable	0,8	753 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

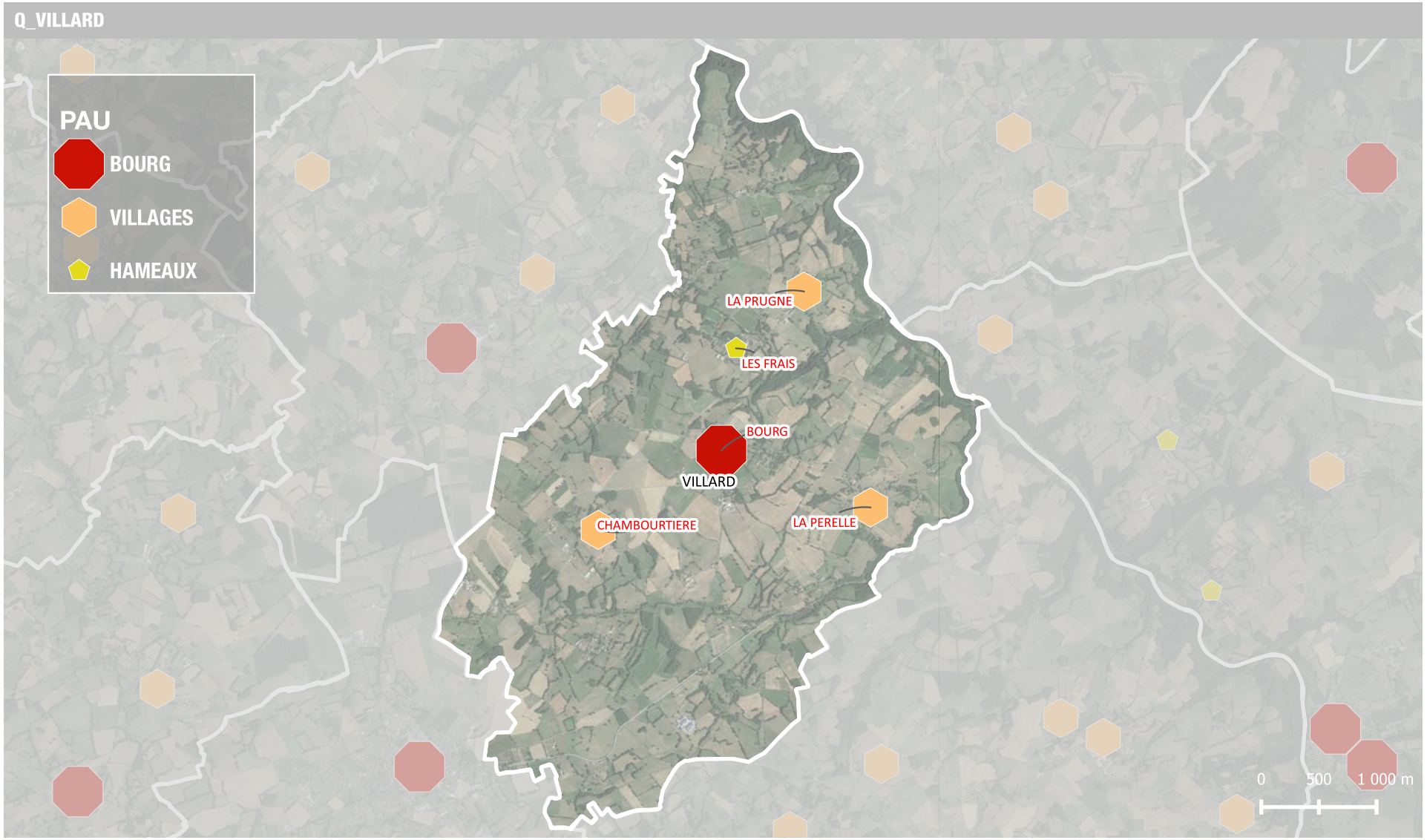
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS / ROUSSEAU / PAU Pp

COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTI
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1545 m²	ROUSSEAU	400	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1158.8 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1800 m²	ROUSSEAU	401	2	Espace potentiellement mobilisable	1	900 m²
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	1086 m²	ROUSSEAU	441	1	Espace facilement mobilisable	0,8	814.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

VILLARD / BOURG / PAU Qa

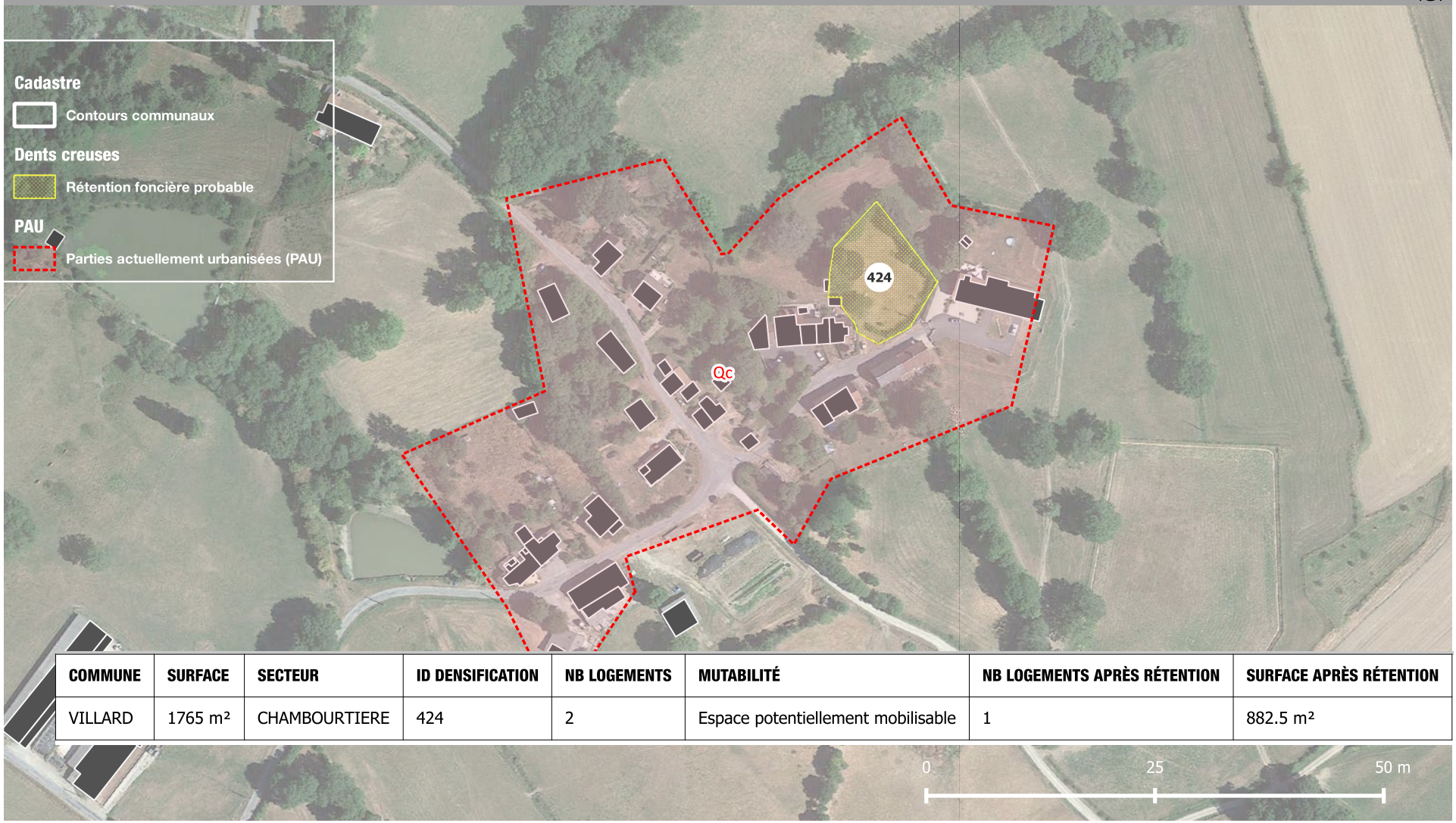
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
VILLARD	1937 m²	BOURG	209	2	Espace facilement mobilisable	1,5	1452.8 m²
VILLARD	995 m²	BOURG	212	1	Espace facilement mobilisable	0,8	746.3 m²
VILLARD	826 m²	BOURG	213	1	Espace facilement mobilisable	0,8	619.5 m²
VILLARD	3173 m²	BOURG	242	3	Espace facilement mobilisable	2,3	2379.8 m²
VILLARD	3279 m²	Le bourg	434	3	Espace potentiellement mobilisable	1,5	1639.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

VILLARD / CHAMBOURTIERE / PAU Qc



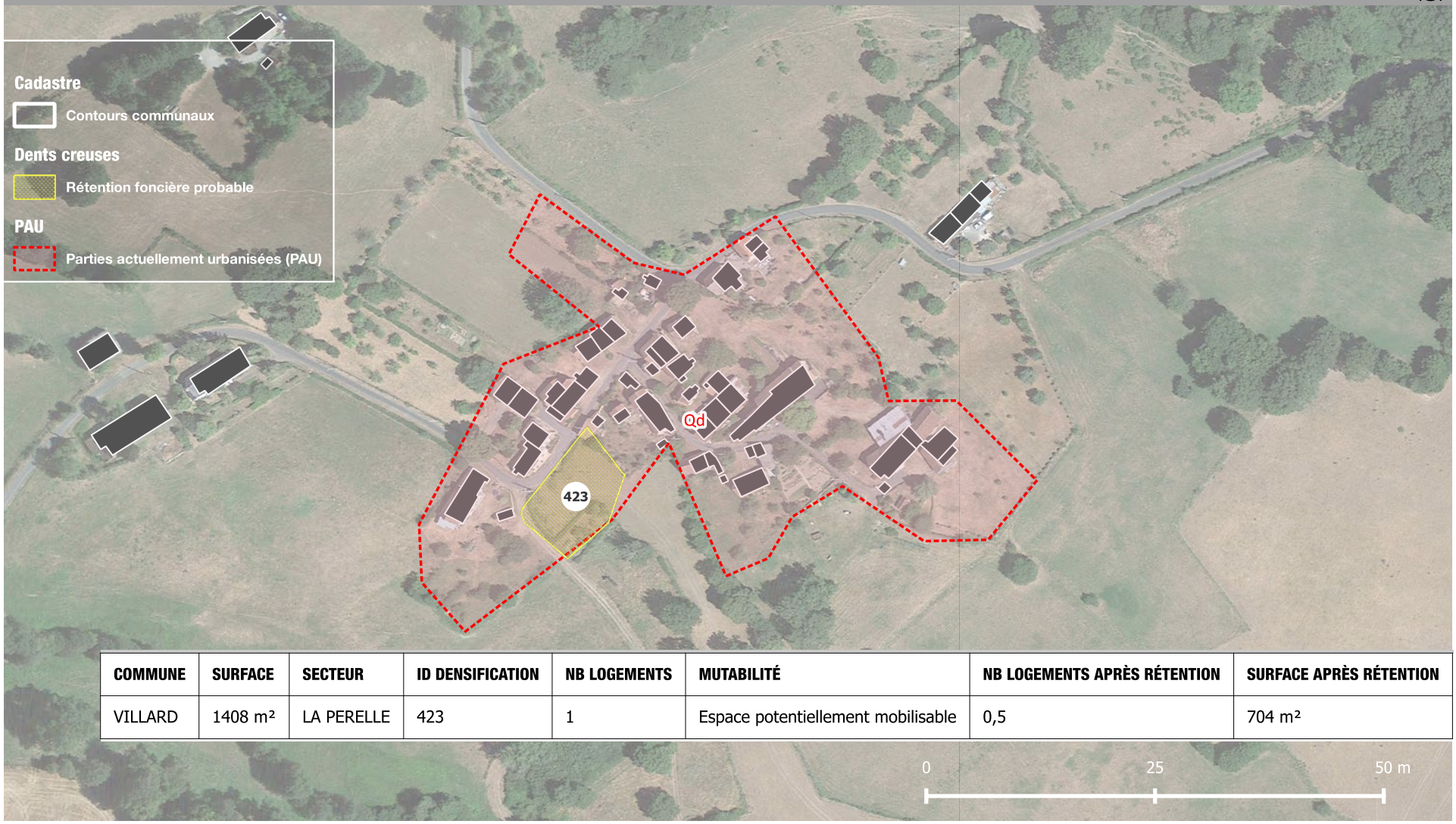
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
VILLARD	1765 m²	CHAMBOURTIERE	424	2	Espace potentiellement mobilisable	1	882.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

VILLARD / LA PERELLE / PAU Qd



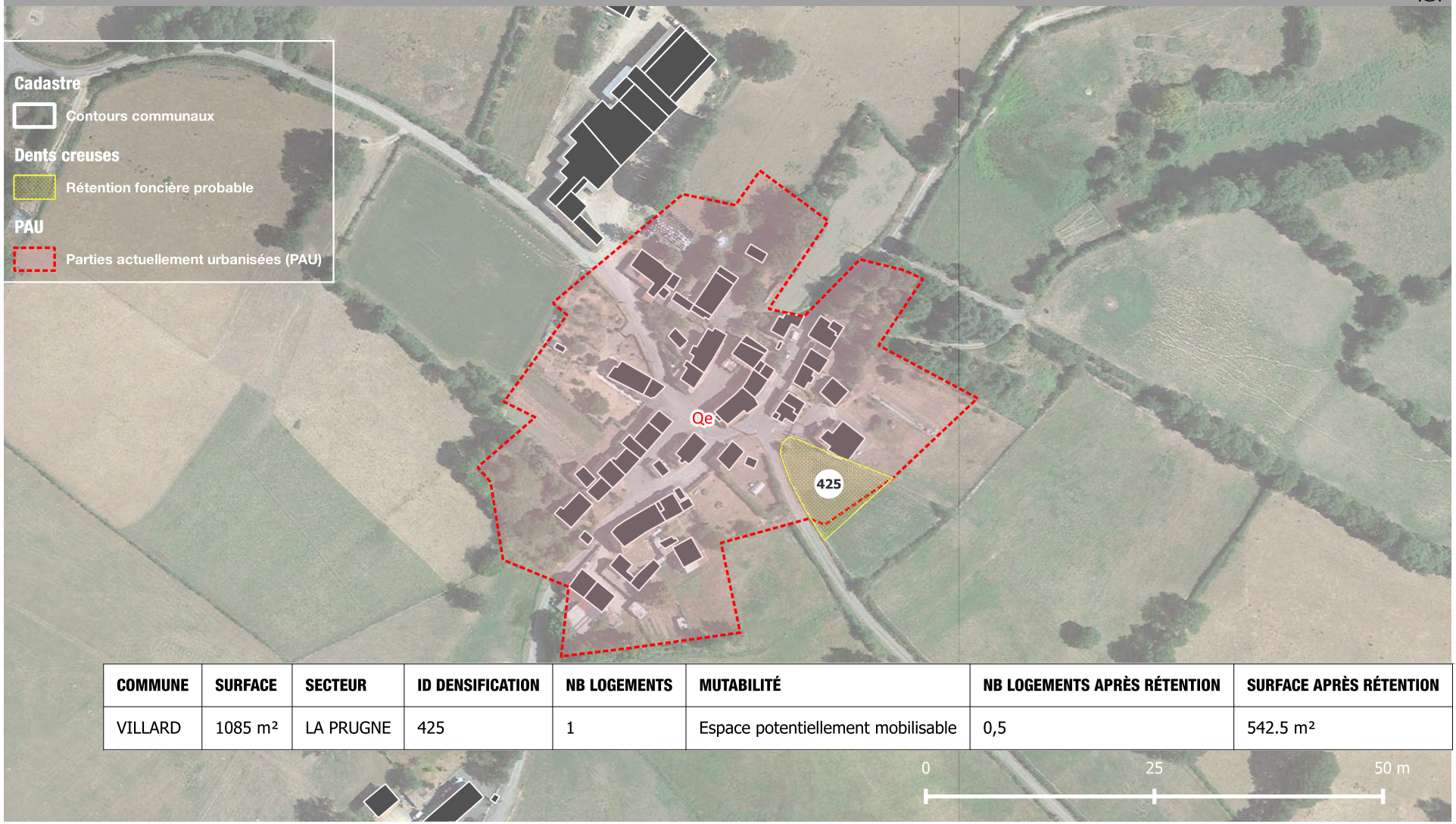
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
VILLARD	1408 m²	LA PERELLE	423	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	704 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

VILLARD / LA PRUGNE / PAU Qe



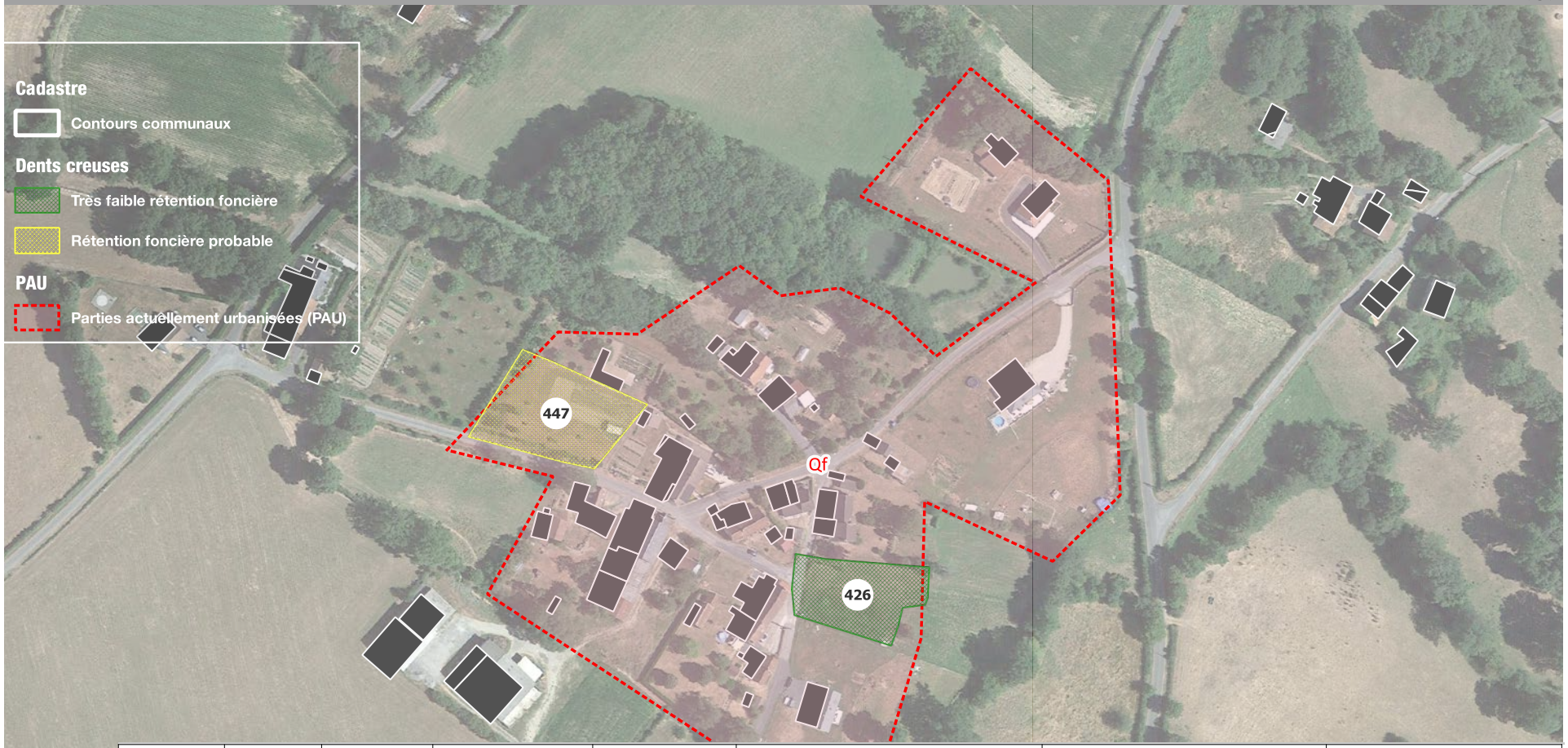
COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
VILLARD	1085 m²	LA PRUGNE	425	1	Espace potentiellement mobilisable	0,5	542.5 m²

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

VILLARD / LES FRAIS / PAU Qf



COMMUNE	SURFACE	SECTEUR	ID DENSIFICATION	NB LOGEMENTS	MUTABILITÉ	NB LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE APRÈS RÉTENTION
VILLARD	1399 m²	LES FRAIS	426	1	Espace facilement mobilisable	0,8	1049.3 m²
VILLARD	1959 m²	LES FRAIS	447	2	Espace potentiellement mobilisable	1	979.5 m²

- **Potentiel de densification exhaustif et théorique**

Au total, l'analyse des gisements fonciers susceptibles d'être mobilisés pour accueillir de nouveaux logements fait état d'**une disponibilité totale de 57,1 ha** après rétention.

- **Évaluation de la capacité de construction en**

La méthodologie présentée dans la partie introductive a été appliquée afin d'évaluer la capacité d'accueil en nombre de logements de chaque unité densifiable.

Elle a permis d'établir qu'au total les disponibilités foncières au sein des secteurs déjà urbanisés permettraient d'accueillir, si elles étaient toutes mobilisées, **environ 445 habitations neuves**.

- **Analyse de la rétention foncière prévisible : le coefficient de rétention**

La travail d'évaluation de la rétention foncière a été effectué en étroite concertation avec les communes membres (voir méthodologie présentée en partie introductive). Il a permis d'étudier chaque unité densifiable dans la mesure des connaissances des communes membres et des élus quant à l'intention des propriétaires afin d'évaluer l'existence d'une volonté de vente ou au contraire de conservation sur l'horizon des 15 prochaines années.

Il ressort de ce travail **un coefficient de rétention moyen à l'échelle de la Communauté de communes de 50%**.

Plusieurs élus de la Communauté de communes expriment que ce taux tendrait à surestimer la capacité de densification réelle sur le territoire. Ce constat est évidemment à prendre en compte (ce n'est pas parce qu'il existe une offre que la demande est intéressée par le bien). La mise en oeuvre d'un document répondant aux impératifs des lois Grenelle, ALUR et Climat et Résilience induit, de fait, un accroissement de la pression foncière sur les espaces de densification. La raréfaction des surfaces constructibles en extension limite les constructions d' «opportunité» ce qui conduit à des effets de recentration / reconcentration / densification de la dynamique de production résidentielle sur les secteurs déjà urbanisés.

Les bourgs de la Communauté de communes présentent un taux moyen situé au niveau de la tendance intercommunale.

Des écarts modérés existent d'une commune à une autre. On pourrait d'une manière schématique, conclure que plus une commune est rurale plus son taux de rétention est susceptible d'être important, bien que des contre-exemples puissent exister.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.3 BILAN DE L'ANALYSE INTERCOMMUNALE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES SDU

Les chiffres clefs de l'analyse du potentiel de densification et de mutabilité des secteurs déjà urbanisés de la communauté de communes du Pays Dunois



Au total, l'identification du foncier potentiellement constructible en densification a recensé **57,1 ha** de surfaces théoriquement constructibles au sein des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Cette surface permettrait la construction de **445 logements** en densification, n'engageant donc pas la consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestiers (ENAF).



Le travail d'évaluation de la rétention foncière prévisible sur la Communauté de communes a permis d'estimer un **coefficient de rétention d'environ 50 %** sur les 10 prochaines années.



L'analyse de détail estime une **moyenne de consommation de 1 350 m²** pour la construction d'un logement en densification des tissus constitués.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.3 BILAN DE L'ANALYSE INTERCOMMUNALE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES SDU

	NBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS	% RETENTION	NBRE DE LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE TOTALE (m2)	SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE APRÈS RÉTENTION (m²)	SURFACE APRÈS RÉTENTION (Ha)
CHAMBON-SAINTE-CROIX	26	52%	12,5	34895	3,4895	16826,5	1,68265
CHÉNIERS	60	58%	25,5	80356	8,0356	33752,7	3,37527
COLONDANNES	41	49%	20,8	53521	5,3521	27084	2,7084
CROZANT	58	51%	28,5	79605	7,9605	38879	3,8879
DUN-LE-PALESTEL	104	40%	61,9	137793	13,7793	80050	8,005
FRESSELINES	65	50%	32,5	84833	8,4833	42416,5	4,24165
LA CELLE DUNOISE	50	48%	25,8	61937	6,1937	31717,3	3,17173
LA CHAPELLE BALOUE	36	53%	17	42986	4,2986	19857,1	1,98571
LAFAT	61	60%	24,4	79053	7,9053	30241,2	3,02412
LE BOURG D'HEM	50	52%	24	64477	6,4477	31136,1	3,11361
MAISON-FEYNE	35	56%	15,4	43080	4,308	18640,6	1,86406
NAILLAT	94	58%	39,3	119589	11,9589	49495,5	4,94955
NOUZEROLLES	19	50%	9,5	25064	2,5064	12532	1,2532
SAGNAT	21	37%	13,2	29277	2,9277	17700,2	1,77002
SAINT-SÉBASTIEN	67	50%	33,2	88889	8,8889	43445,1	4,34451
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	81	38%	50,6	102969	10,2969	63601,9	6,36019
VILLARD	19	41%	11,2	25070	2,507	14617,7	1,46177
TOTAL	**887**	**50%**	**445,3**	**1153394**	**115,3394**	**571993,4**	**57,19934**

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

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'extensions :

- 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, Uh 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.

L'analyse des incidences environnementales sera abordée dans cette partie uniquement pour les secteurs d'extensions urbaines ponctuelles NON-SOUMIS À OAP. Pour les secteurs soumis à OAP, un chapitre spécifique est dédié.

Afin de permettre une lecture simple et suivie de l'ensemble de ces extensions urbaines, dans la partie 6.1 l'analyse de chaque secteur sera suivie par :
- Une lettre de référence par commune,
- D'un numéro de PAU analysée.

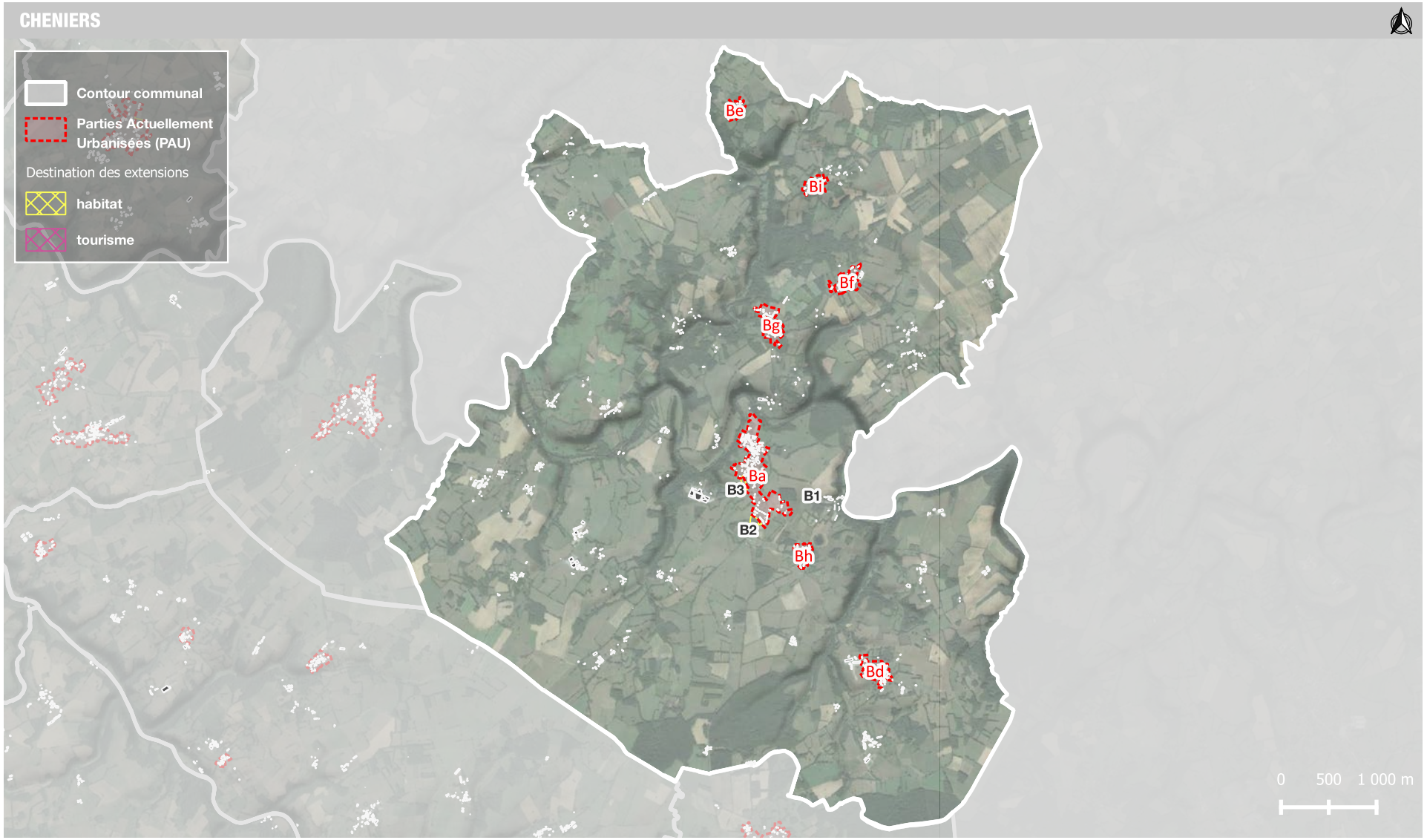
Exemple : Le secteur d'extension B1 correspond au premier secteur d'extension analysé dans la PAU «B» (le bourg en l'occurrence) de la commune «B» à savoir Chéniers.
Une carte à l'échelle communale re-situe chaque PAU et extension.
Il est à noter que les surfaces d'extensions indiquées dans l'entête de chaque analyse est exprimées en ha «bruts», c'est à dire que le pourcentage de VRD n'est pas retranché dans le cas d'une OAP soumise à OAE.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

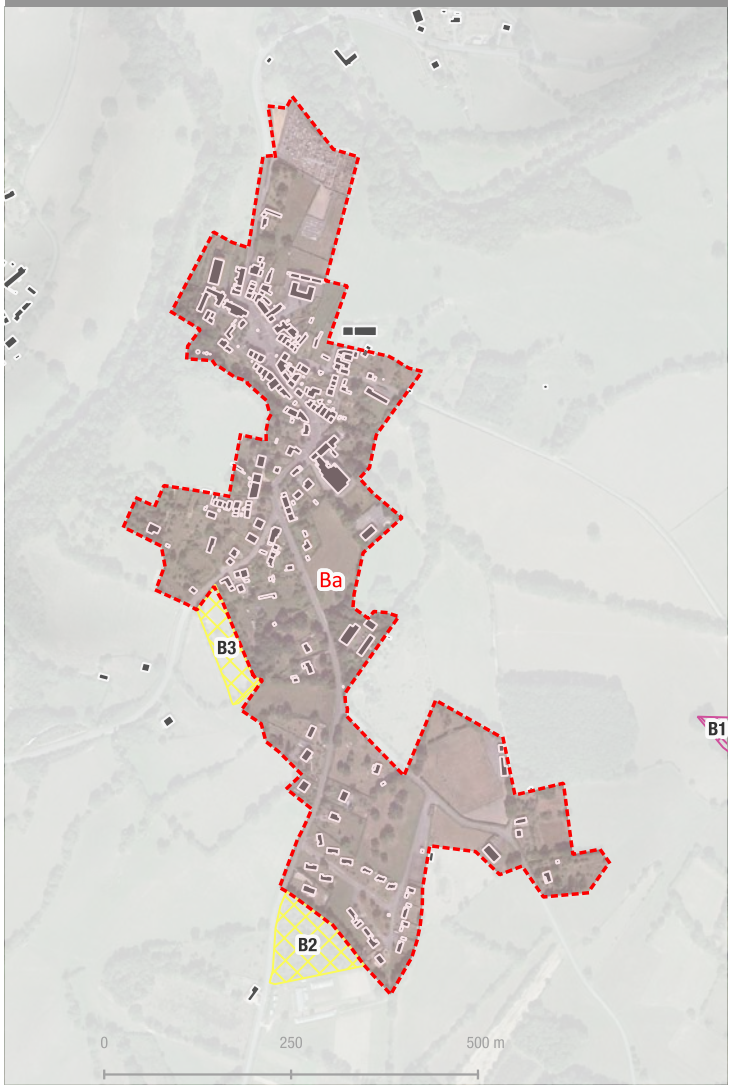
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
B2	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	5069.2 m²

CHENIERS ; BOURG (Ba)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur B1

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation touristique se localise à l'Est du bourg de Chéniers. Il jouxte les constructions existantes du camping du Moulin du Piot. Ce développement est nécessaire à l'évolution de l'activité touristique, et donc à l'économie du territoire. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement touristiques sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du camping existant et de ses réseaux.

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'extension de l'activité touristique liée au camping existant
- 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.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé à proximité directe des terrains du camping existant. Les réseaux sont déjà présents à proximité, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.

La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme étant une prairie permanente. L'aménagement du secteur aura donc un impact sur l'activité agricole, restant cependant minime, compte tenu de la surface réduite (environ 7000m²) de la parcelle.

Aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité ne se situe dans la zone. Cependant, un corridor écologique bocager est situé à plus de 100 m au Nord. L'aménagement du secteur étant à vocation touristique et en particulier de camping, il n'aura aucun impact sur la présence de ce corridor écologique. Des haies sont présentes le long des limites parcellaires et de la route, et devront être conservées dans la mesure du possible.

Un traitement paysager comprenant l'implantation d'une haie le long de toutes les limites du secteur permettrait de maintenir un espace tampon avec l'activité agricole attenante.

Les réseaux sont déjà présents dans la zone, et le raccordement d'un logement n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.

L'aménagement de la zone n'aura donc qu'un impact négligeable sur l'environnement

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'activité touristique, permettant de maintenir l'économie du territoire. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Limitation de la consommation d'ENAF en s'adaptant aux stricts besoins.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Absence d'éléments des trames verte et bleue Absence d'éléments de paysage remarquables	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF.	
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Implantation de haies en limites parcellaires, afin d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions et conserver un espace tampon avec l'activité agricole	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur B2 :

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Chéniers. Il jouxte l'urbanisation existante. La parcelle permet de compléter l'enveloppe urbaine, car située entre les lotissements existants et le jardin solidaire.
Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 8 nouveaux logements en prolongement du bourg et de l'urbanisation existante.
- L'aménagement de la zone est aisé et 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.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC d'après le RPG 2023.

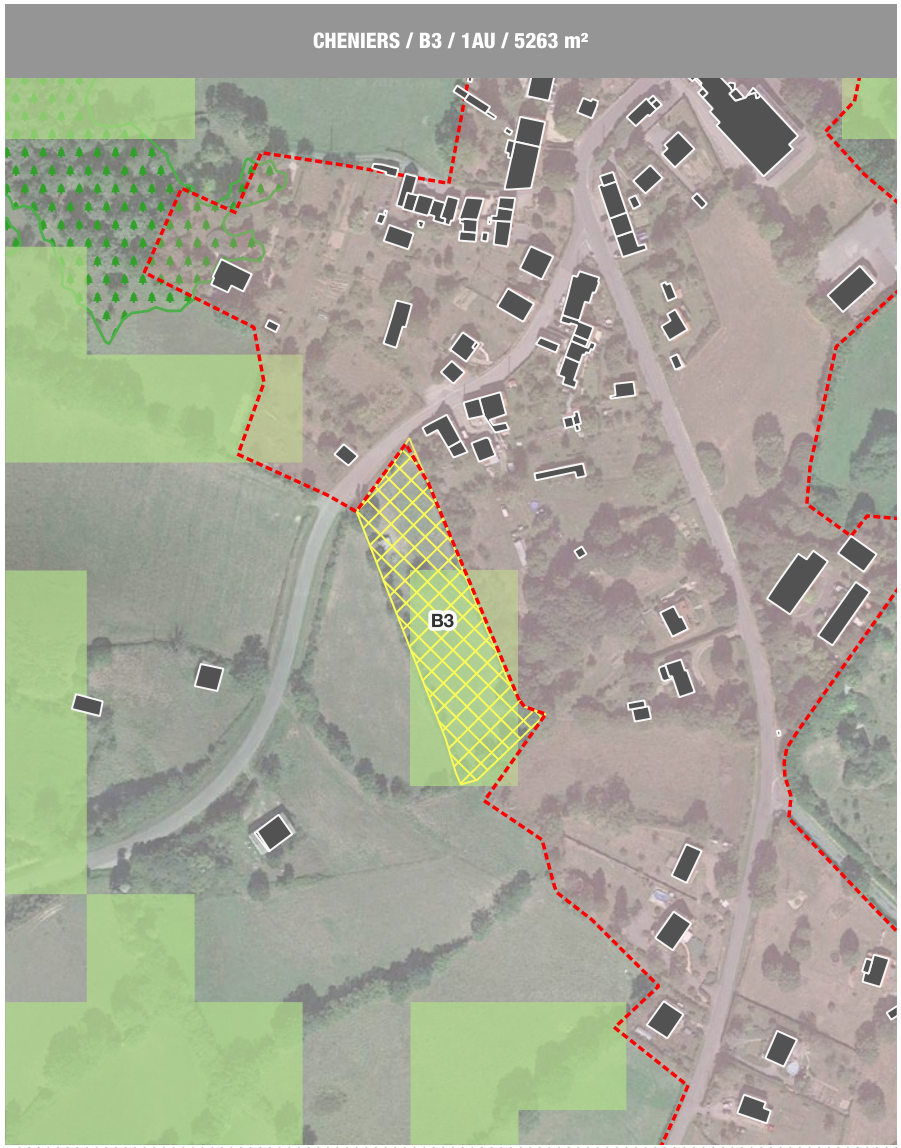
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur B3 :

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Ouest du bourg de Chéniers. Il jouxte directement la partie actuellement urbanisée. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissus urbain et de ses réseaux. Sa surface va permettre la construction de 4 nouveaux logements.

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 de produire 4 nouveaux logements en prolongement des constructions récentes existantes dans le bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé et 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.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante.
- La parcelle est située sur un espace identifié comme corridor écologique bocager.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le site est situé à la limite du tissu urbain du bourg. Les réseaux sont déjà présents à proximité, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.

La parcelle concernée est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente. L'urbanisation du secteur aura donc un impact sur l'activité agricole, bien qu'il reste moindre à l'échelle communale ou intercommunale, étant donné sa surface réduite (5 000 m²).

Des éléments végétaux sont présents sur les pourtours de la zone et pourront être conservés dans la mesure du possible lors de l'aménagement.

Un traitement paysager permettant la conservation des arbres existants le long des limites parcellaires permettrait de maintenir un espace tampon avec l'activité agricole attenante.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg, et reste d'une surface limitée.

Les réseaux sont déjà présents dans la zone, et le raccordement de 4 logements n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 4 logements pourront s'implanter sur la 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. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Conservation des arbres existants en limites parcellaires, afin d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions et conserver un espace tampon avec l'activité agricole attenante. Globalement, le maximum d'éléments végétaux devront être conservés dans la mesure du possible (contraintes techniques liées à l'aménagement)	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

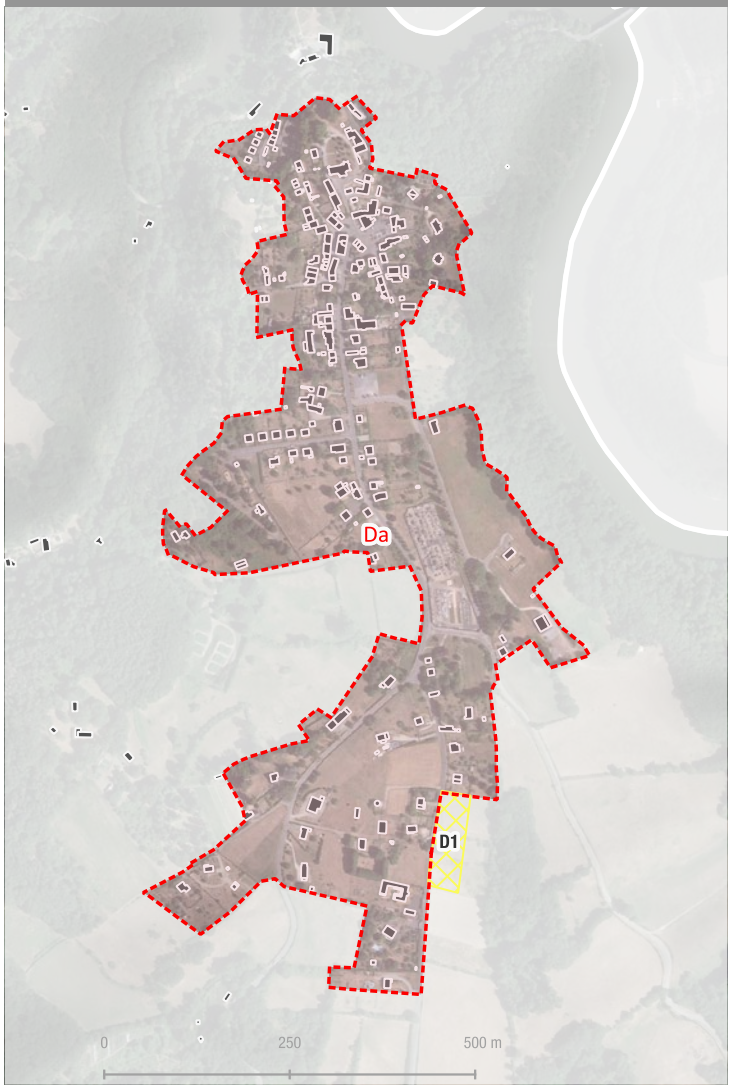
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

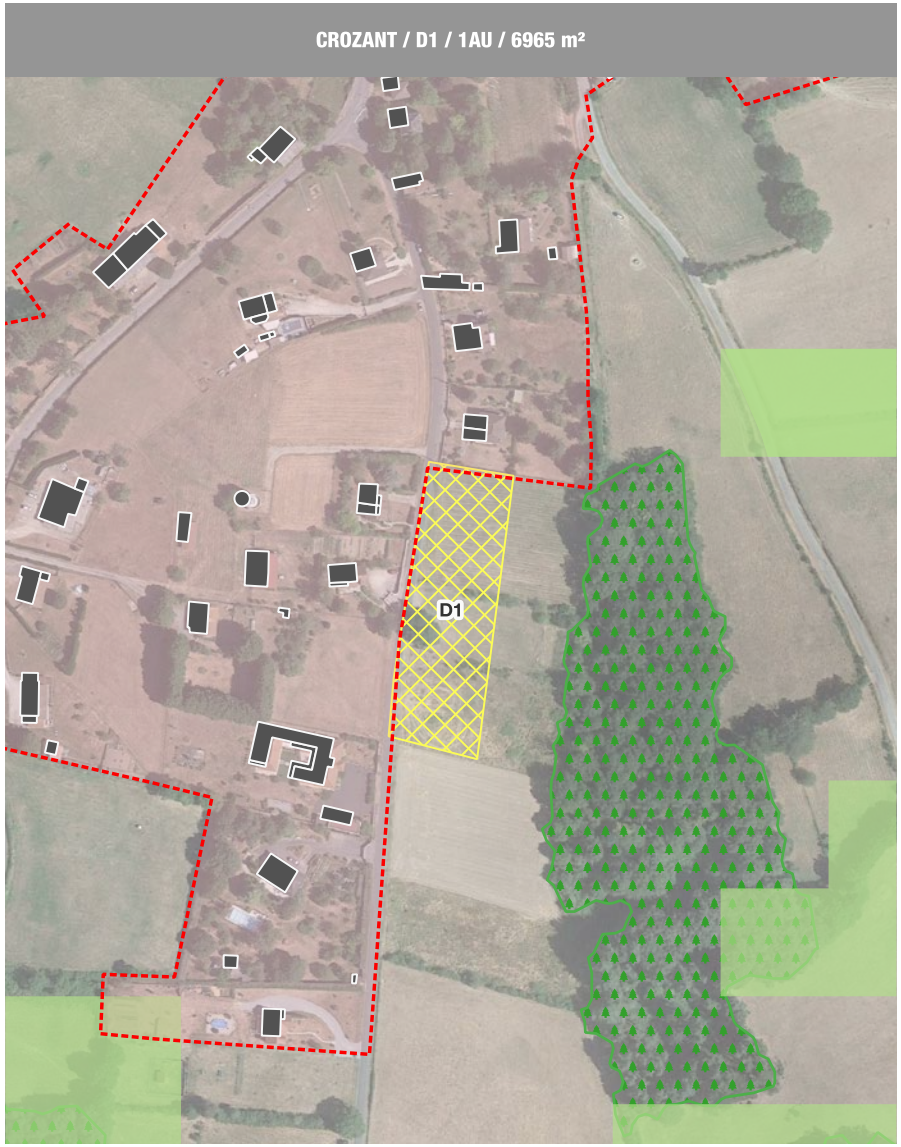
CROZANT ; BOURG (Da)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur D1 : 2 logements

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud-Est du bourg de Crozant. Il jouxte les constructions existantes. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux. Il permet de conforter l'enveloppe urbaine existante.

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 6 nouveaux logements en prolongement d'une première opération de type lotissement.
- 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.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC, d'après le RPG 2023.

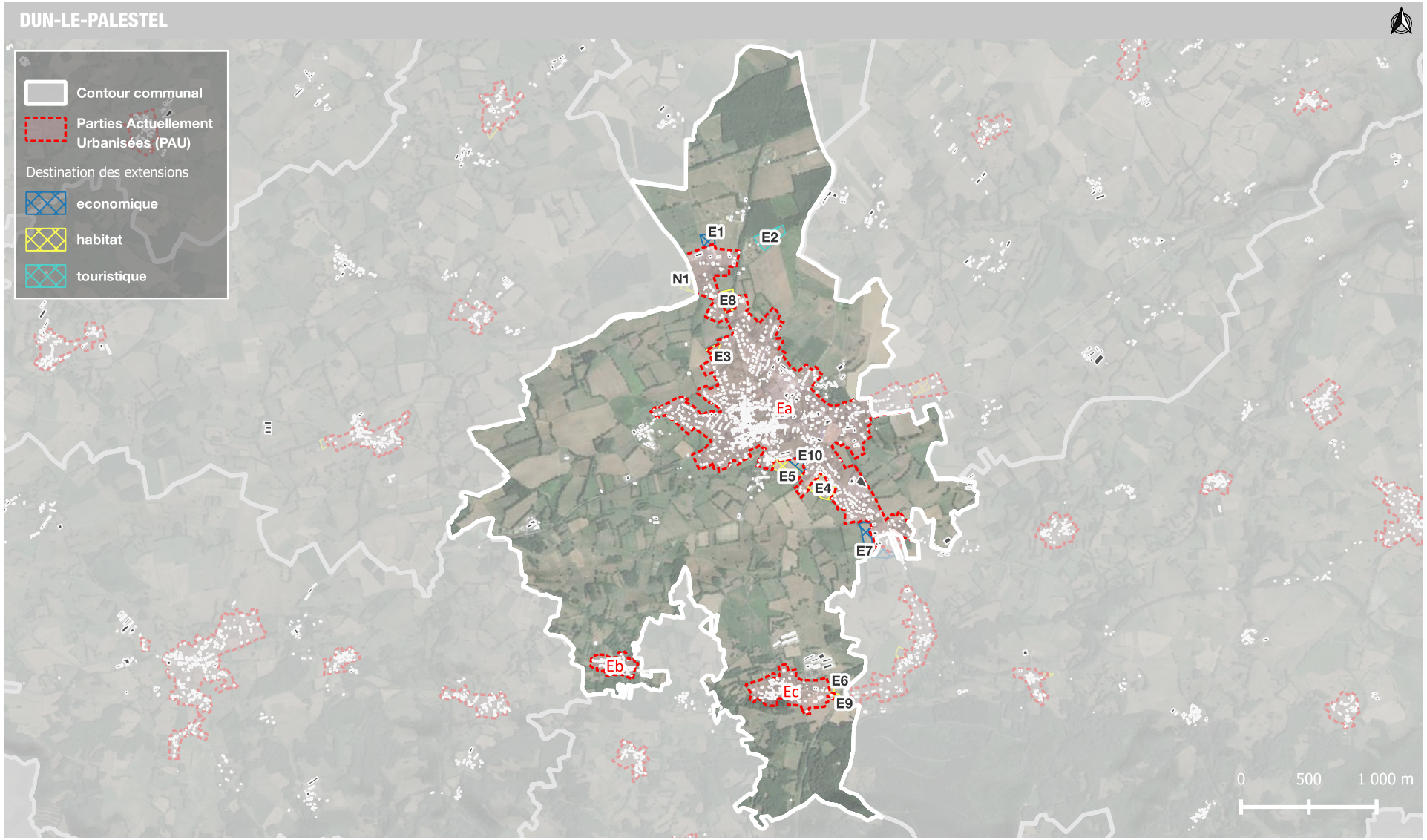
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

economique

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

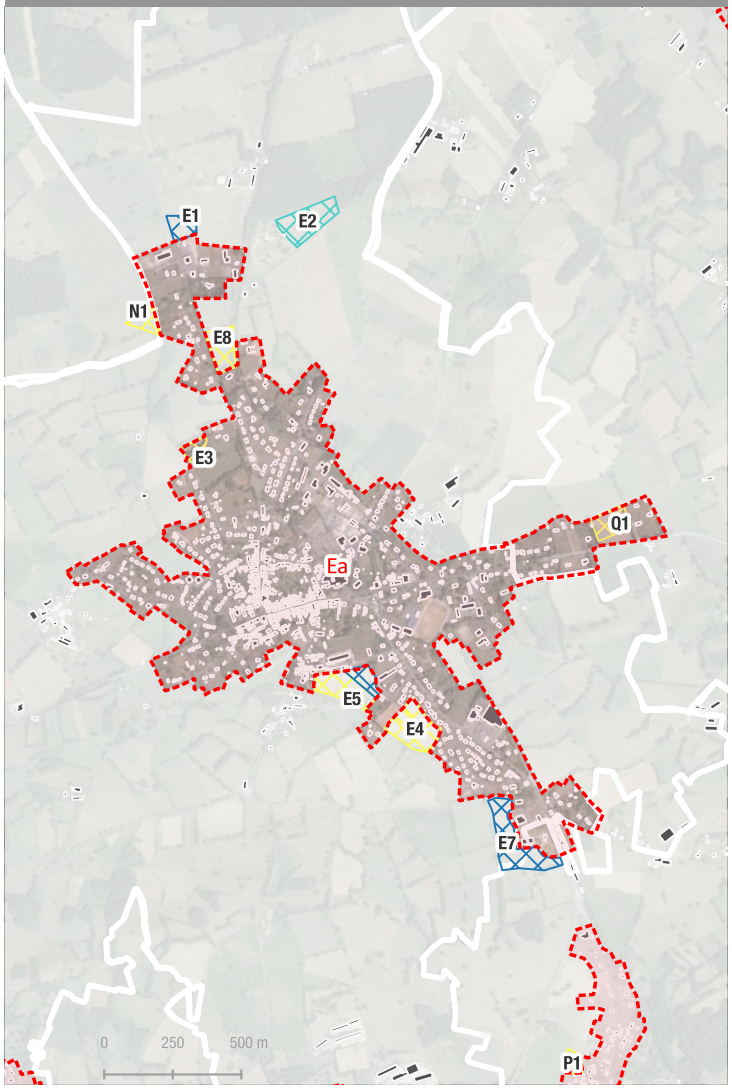
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
E1	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	7773.7 m²
E3	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	251.3 m²
E3	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	7.3 m²
E4	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	19490.7 m²
E5	Sarrasin	7980.1 m²
E5	Sarrasin	6762.8 m²
N1	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	5893.6 m²
Q1	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	10684.6 m²

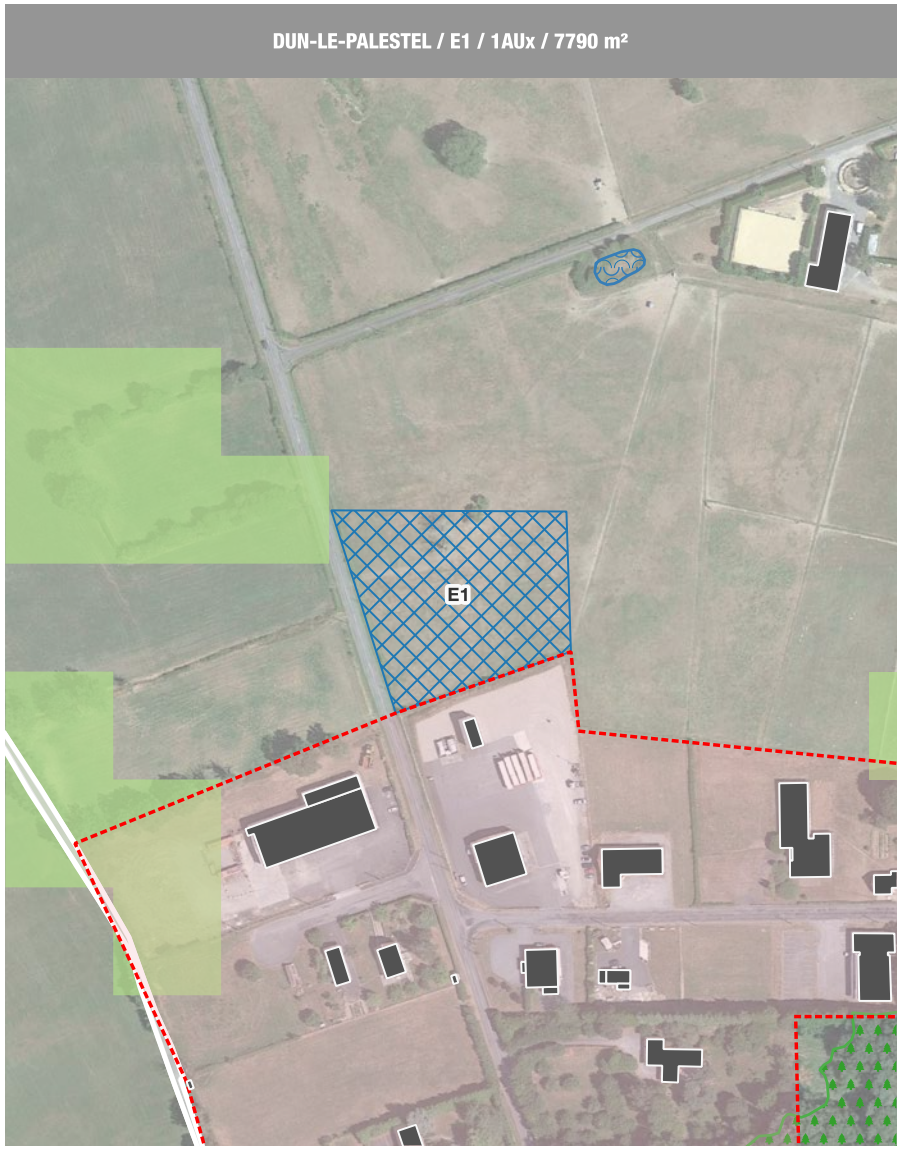
DUN-LE-PALESTEL ; BOURG (Ea)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E1 : vocation économique

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation économique se localise à l'extrême Nord du bourg de Dun-le-Palestel. Il jouxte directement une zone urbanisée, également à vocation économique. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux. La localisation du secteur permet de continuer l'aménagement économique de la zone, à la sortie du bourg.

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'extension de la zone économique existante
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents directement sur les parcelles.
- Absence de risques et de nuisances pour les futures constructions.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La parcelle comprise dans la zone de ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente à herbe prédominante, selon le RPG 2023.

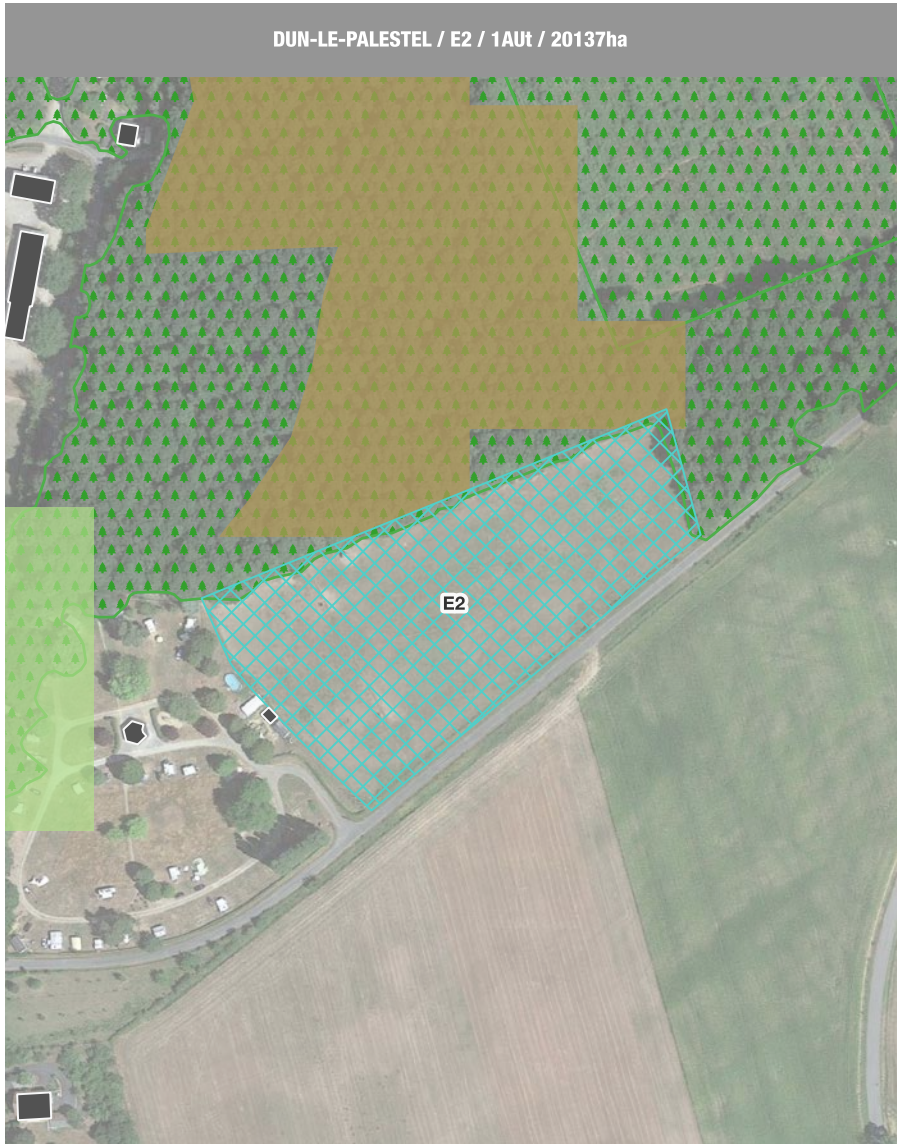
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E2 : vocation touristique

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation touristique se localise au Nord-Est du bourg de Dun-le-Palestel. Il jouxte directement le camping existant, et en constitue son évolution. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement touristique sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate des constructions existantes et des réseaux. La localisation du secteur permet d'agrandir le camping.

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'extension du camping existant.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents directement sur les parcelles.
- Absence de risques et de nuisances pour les futures constructions.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La parcelle comprise dans la zone de ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente à herbe prédominante, selon le RPG 2023.

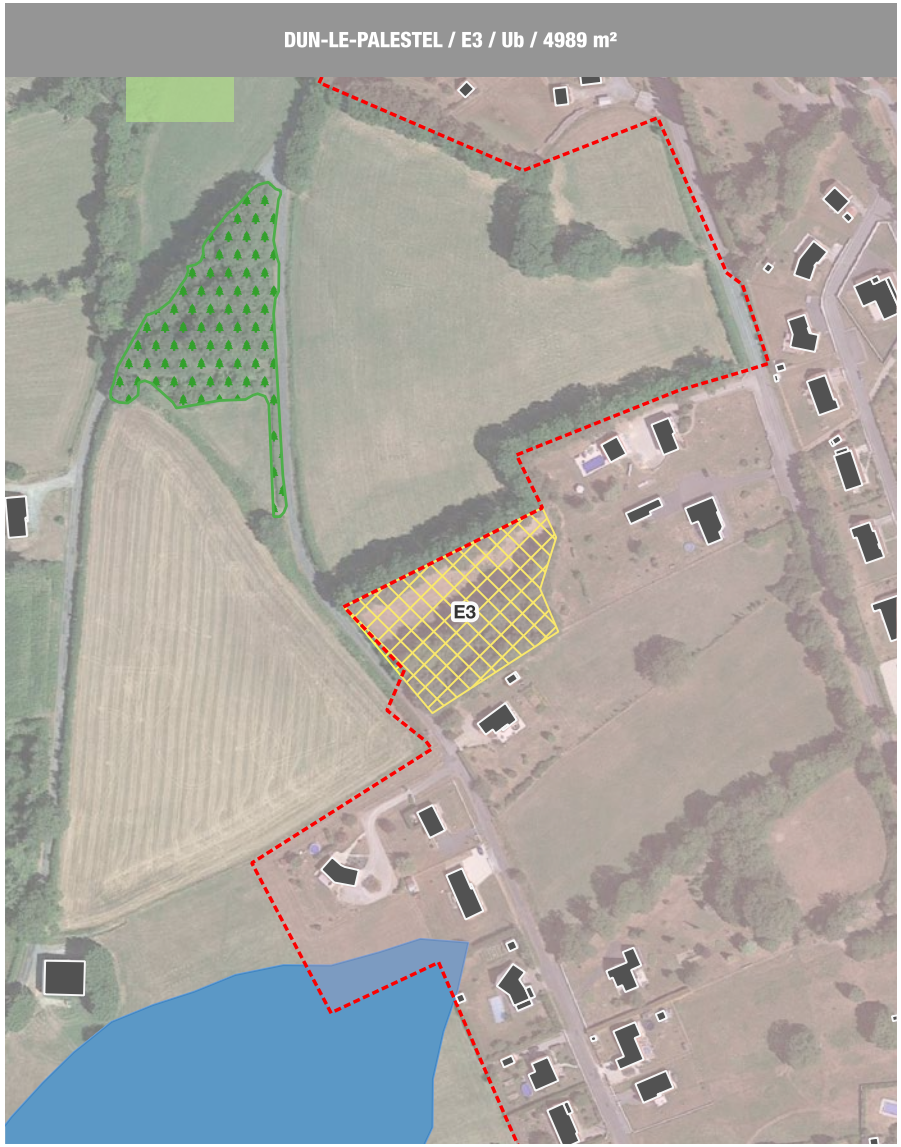
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E3 : 4 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Nord-Ouest du bourg de Dun-le-Palestel. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux. Ces terrains comprennent cependant un bosquet sur la partie Sud.

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 3 nouveaux logements en prolongement du tissu urbain existant.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone à dominante humide pré-repérée n'est présente sur la zone.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le site est situé à la limite du tissu urbain du bourg. Les réseaux sont déjà présents à proximité, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.

La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC, l'aménagement du secteur n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole.
Le secteur comprend cependant un petit bosquet, dont une partie devra être défrichée pour son aménagement. Cependant, le maximum des arbres existants devra être conservé, sauf en cas de contraintes techniques liées à l'aménagement, ou si ces arbres ne sont pas en bon état sanitaire.
La haie côté Nord est également arborée et constitue un espace tampon avec la parcelle agricole attenante.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg, et reste d'une surface limitée.

Les réseaux sont déjà présents dans la zone, et le raccordement de 3 logements n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 3 logements pourront s'implanter sur la zone.

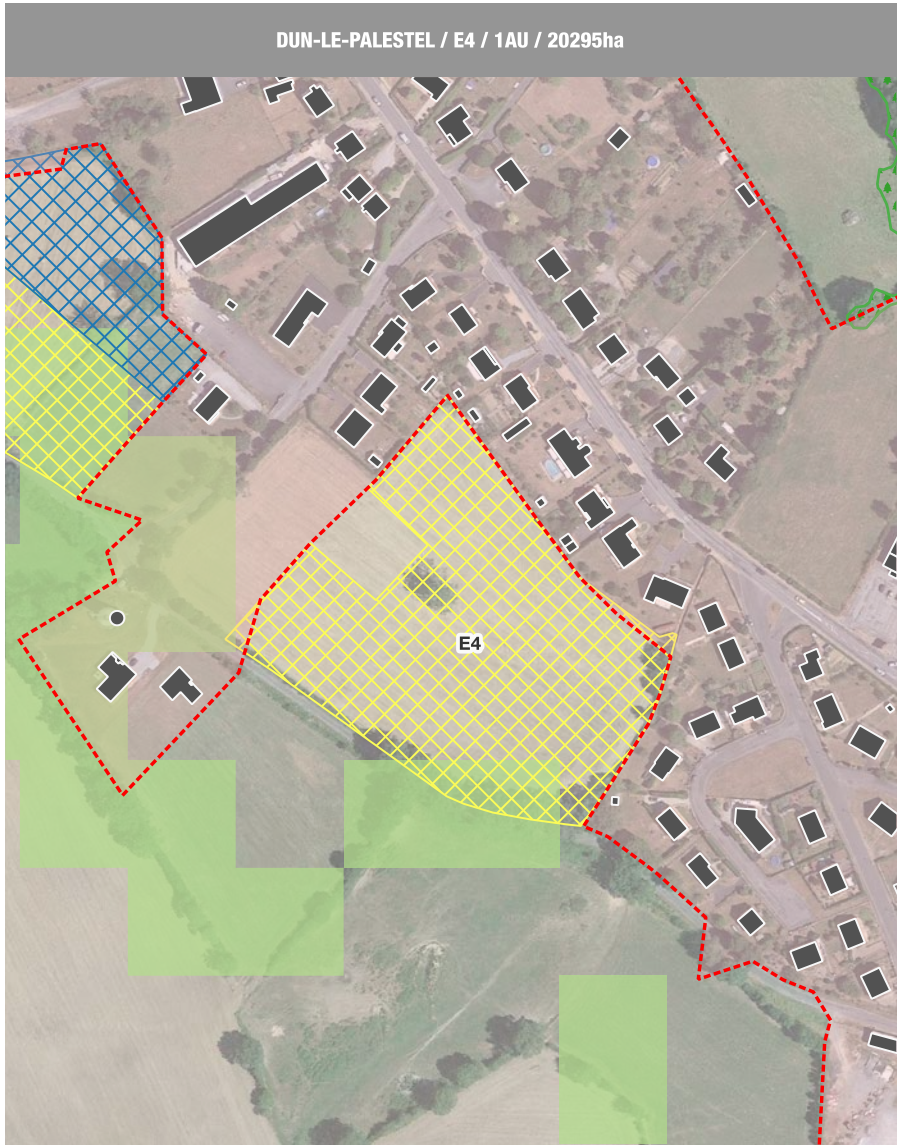
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets Défrichement partiel de la parcelle	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Conservation des arbres existants en limites parcellaires, afin d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions et conserver un espace tampon avec l'activité agricole attenante. Globalement, le maximum d'éléments végétaux devront être conservés dans la mesure du possible (contraintes techniques liées à l'aménagement)	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E4 : 17 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Dun-le-Palestel. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageable et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.
Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle, un aménagement qualitatif ainsi qu'un encadrement du nombre minimum de logements produits.

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 17 nouveaux logements en prolongement du tissu urbain existant.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone humide pré-repérée n'est présente dans le secteur ou à proximité.
- Les parcelles consommées pour ce futur développement urbain sont déclarées à la PAC selon le RPG 2023 comme «autre prairie temporaire de 5 ans ou moins» (2 ha).

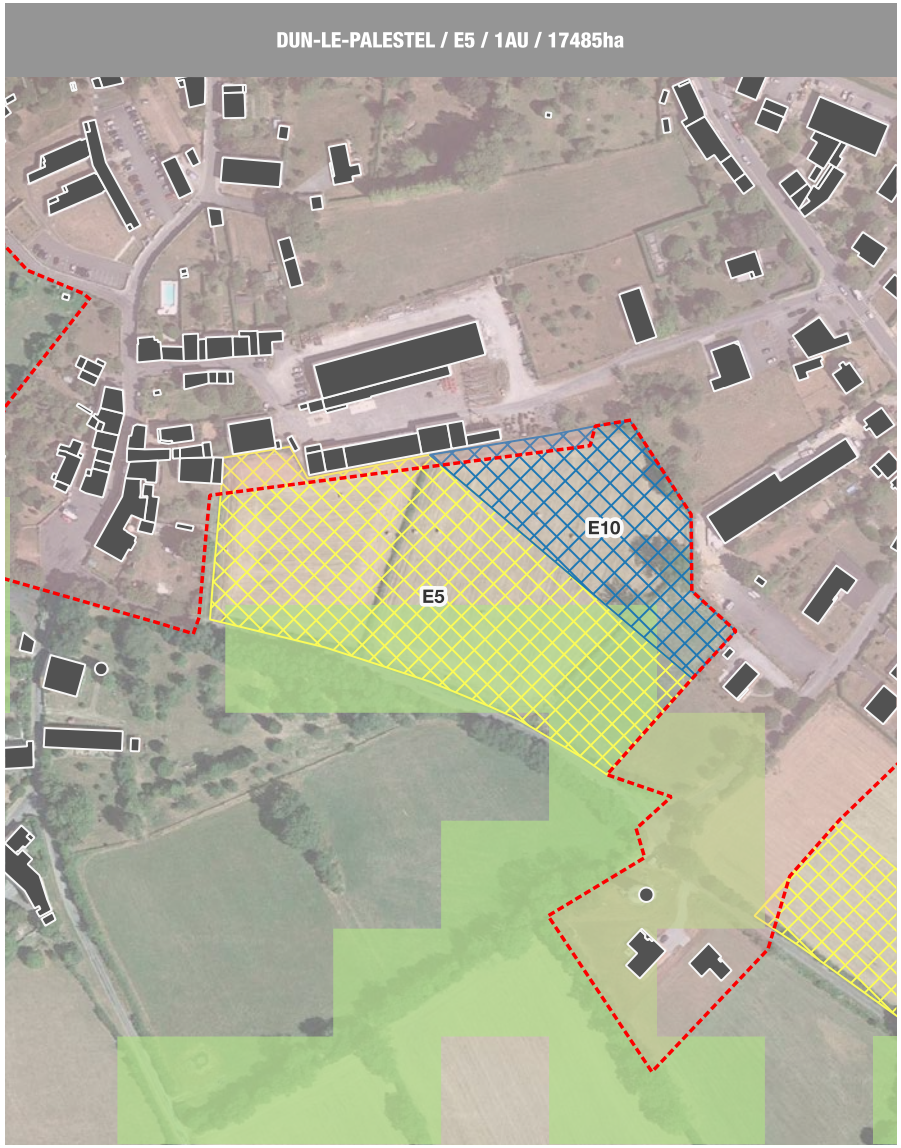
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E5 : 15 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Dun-le-Palestel. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageable et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.
Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle, un aménagement qualitatif ainsi qu'un encadrement du nombre minimum de logements produits.

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 17 nouveaux logements en prolongement du tissu urbain existant.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone humide pré-repérée n'est présente dans le secteur ou à proximité.
- Les haies en bordure de parcelles au Sud sont identifiées comme réservoirs de biodiversité bocagers.
- Les parcelles consommées pour ce futur développement urbain sont déclarées à la PAC selon le RPG 2023 comme «autre prairie temporaire de 5 ans ou moins» (2 ha).

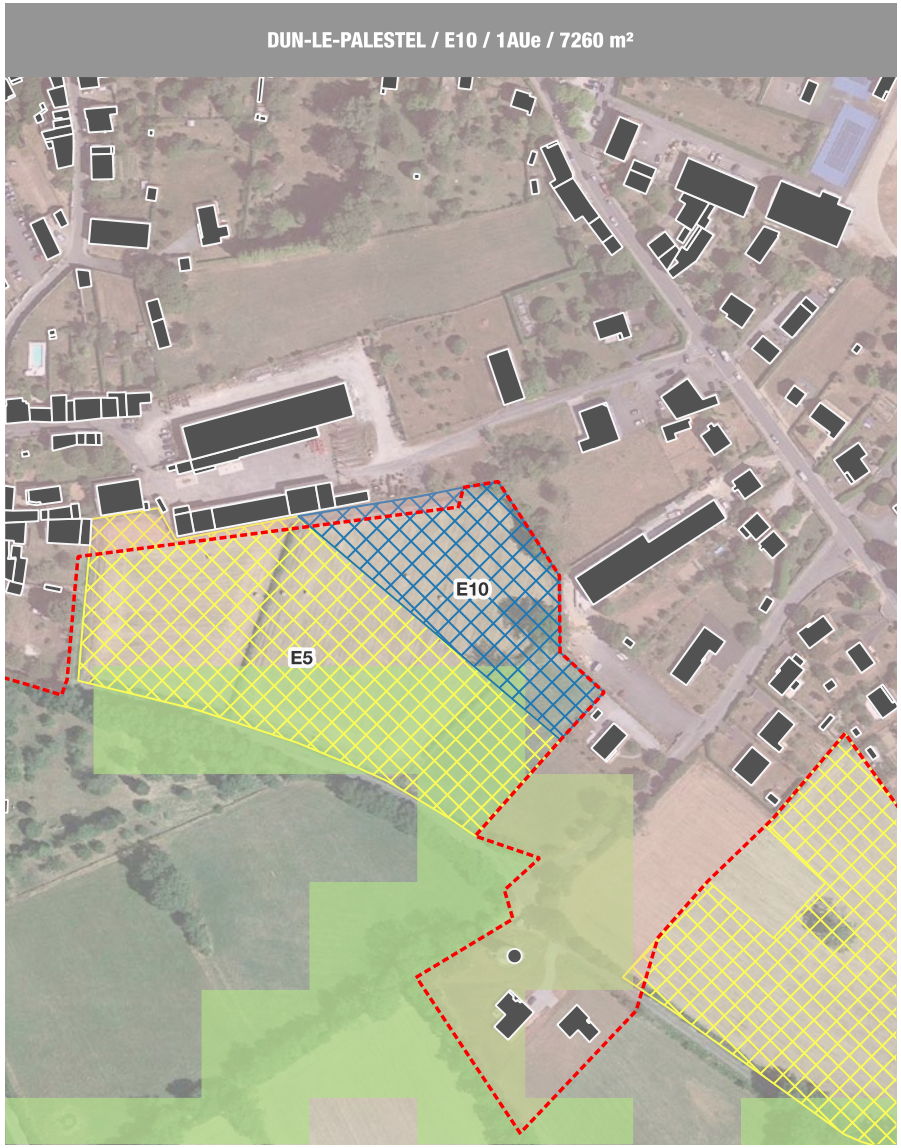
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E10 : vocation économique

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation économique se localise à l'Ouest du bourg de Dun-le-Palestel. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement économique sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.
Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle, ainsi qu'un aménagement qualitatif.

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'extension de la zone à vocation économique adjacente.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone humide pré-repérée n'est présente dans le secteur ou à proximité.
- Un réservoir de biodiversité bocager est identifié sur la haie située au Sud de la parcelle.
- La parcelle concernée par ce développement n'est pas déclarée à la PAC, selon le RPG 2023.

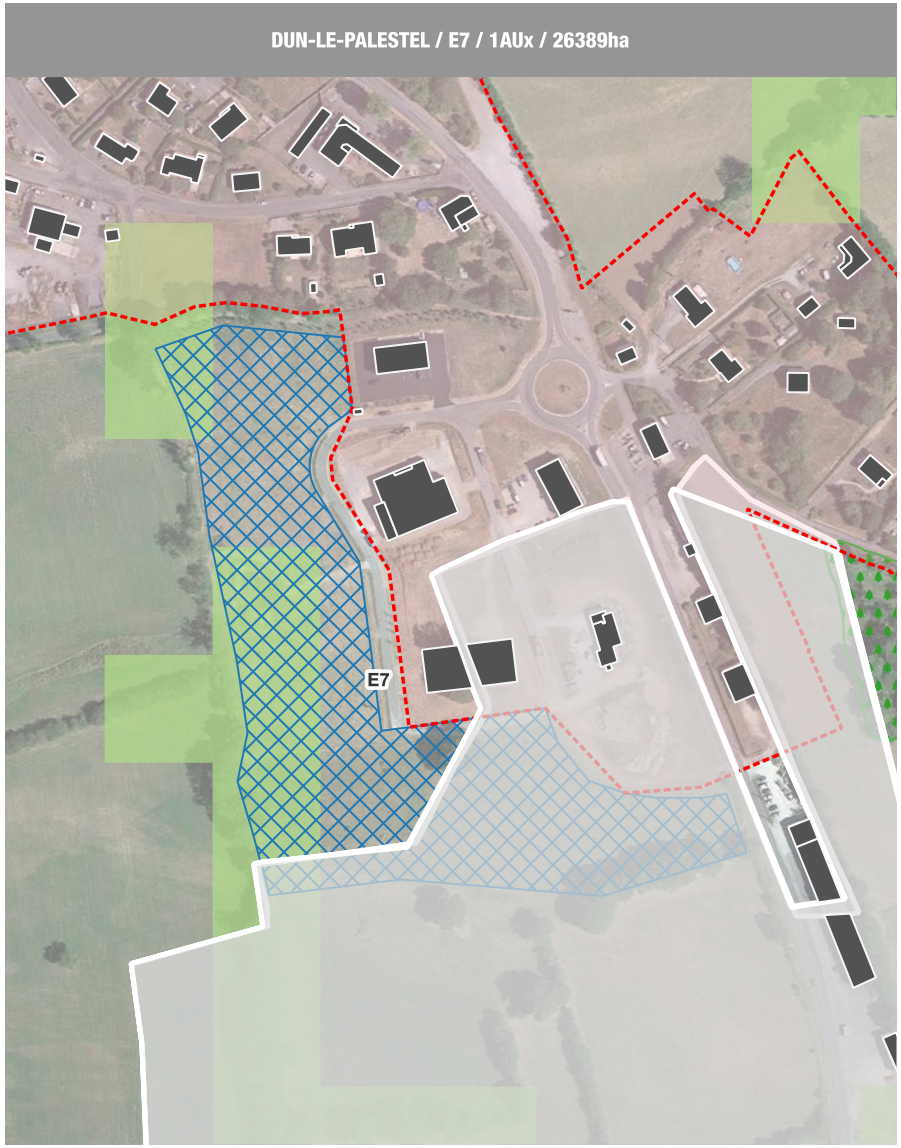
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E7 : vocation économique

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation économique se localise à l'Ouest du bourg de Dun-le-Palestel. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement économique sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.
Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle, ainsi qu'un aménagement qualitatif.

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'extension de la zone à vocation économique adjacente.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone humide pré-repérée n'est présente dans le secteur ou à proximité.
- Les haies situées en limites de parcelles sont identifiées comme réservoirs de biodiversité bocagers.
- Les parcelles concernées par ce développement ne sont pas déclarées à la PAC, selon le RPG 2023.

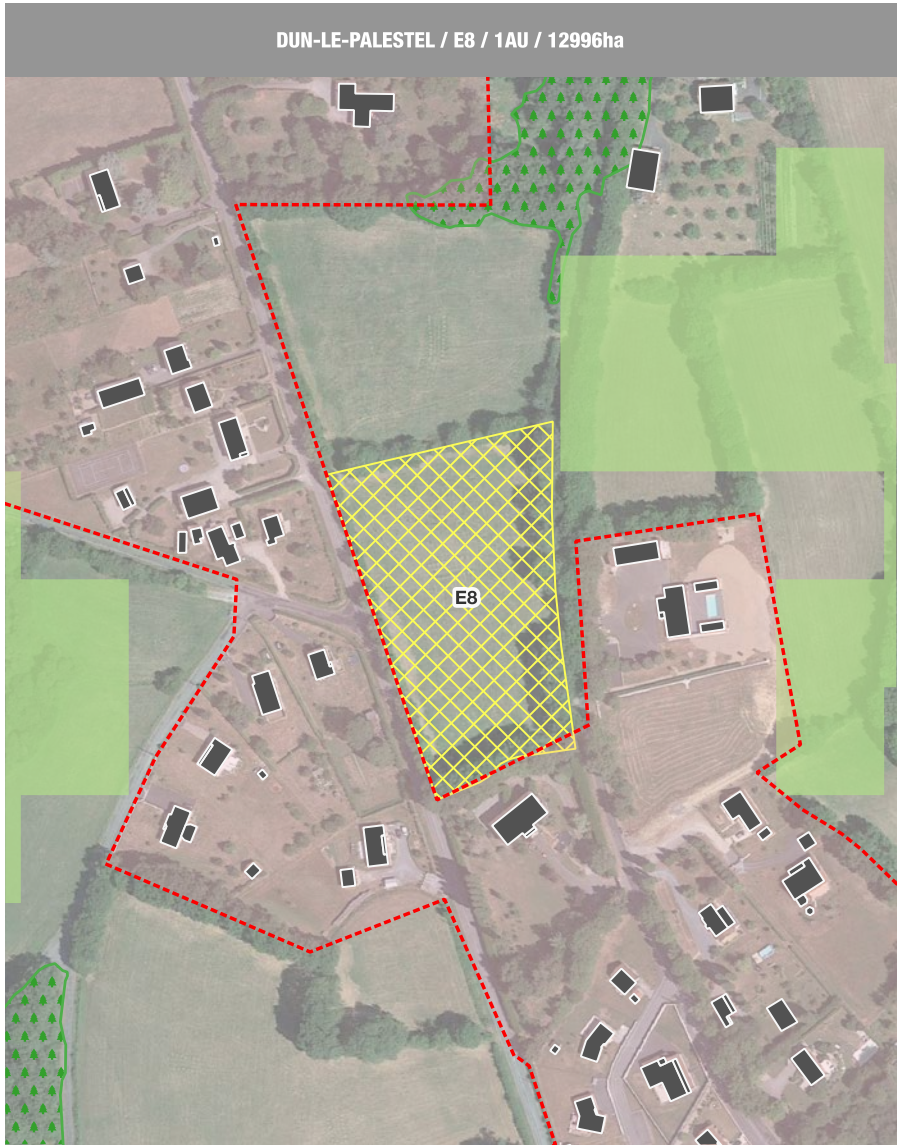
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E8 : 11 logements minimum

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Nord du bourg de Dun-le-Palestel. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement économique sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.
Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle, ainsi qu'un aménagement qualitatif.

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 11 nouveaux logements.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone humide pré-repérée n'est présente dans le secteur ou à proximité.
- Les haies situées en limites de parcelles sont identifiées comme réservoirs de biodiversité bocagers.
- Les parcelles concernées par ce développement ne sont pas déclarées à la PAC, selon le RPG 2023.

c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

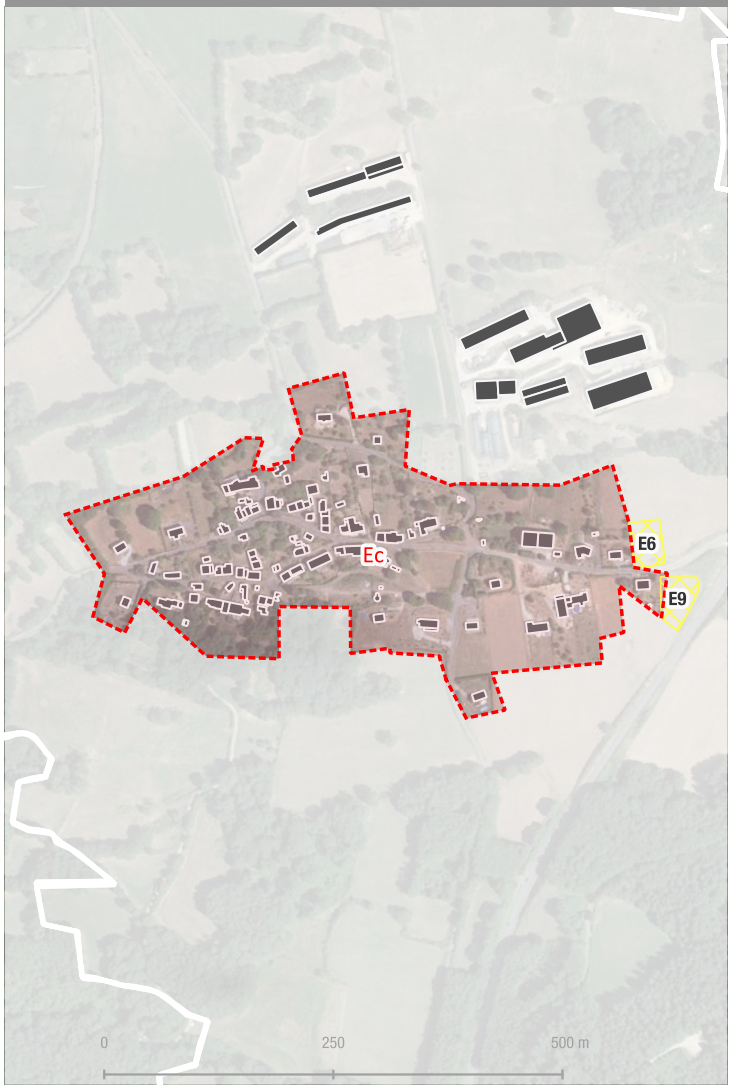
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
E9	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	1753.9 m²

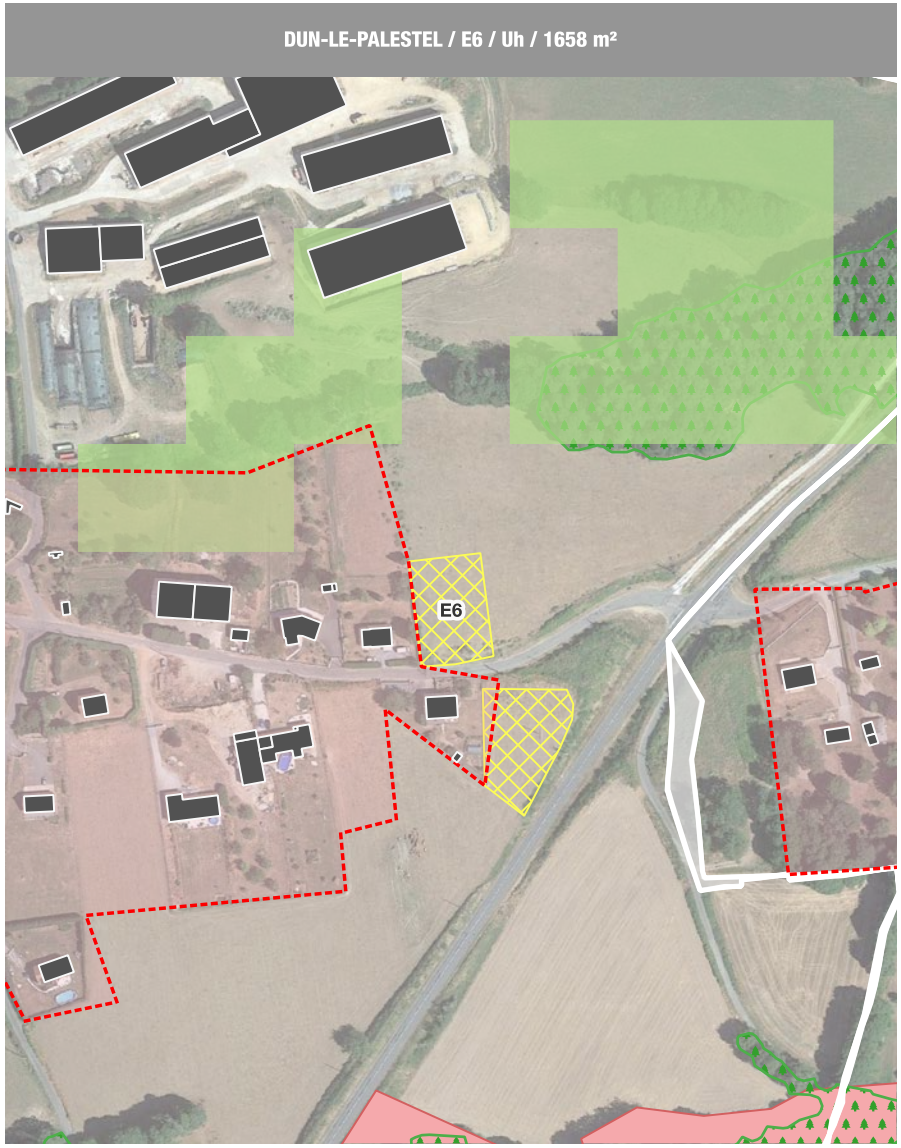
DUN-LE-PALESTEL ; LE PUY BRENIER (Ec)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E6 : 1 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Est du hameau «le Puy Brenier» sur la commune de Dun-le-Palestel. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 d'un nouveau logement en prolongement du tissu urbain existant.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone à dominante humide pré-repérée n'est présente sur la zone ou à proximité.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC selon le RPG 2023, comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le site est situé à la limite du tissu urbain du hameau. Les réseaux sont déjà présents à proximité, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.

La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme étant une prairie permanente. Son aménagement aura donc un impact sur l'activité agricole, qui restera cependant moindre puisque la surface de la parcelle est réduite (1658 m²).

Le secteur ne comporte pas d'éléments végétaux particuliers. Des haies devront donc être plantées le long des limites parcellaires, afin de constituer un espace tampon avec l'activité agricole alentour, et permettre une meilleure insertion paysagère des futures constructions.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg, et reste d'une surface limitée.

Les réseaux sont déjà présents dans la zone, et le raccordement d'un logement n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement un logement pourra s'implanter sur la zone.

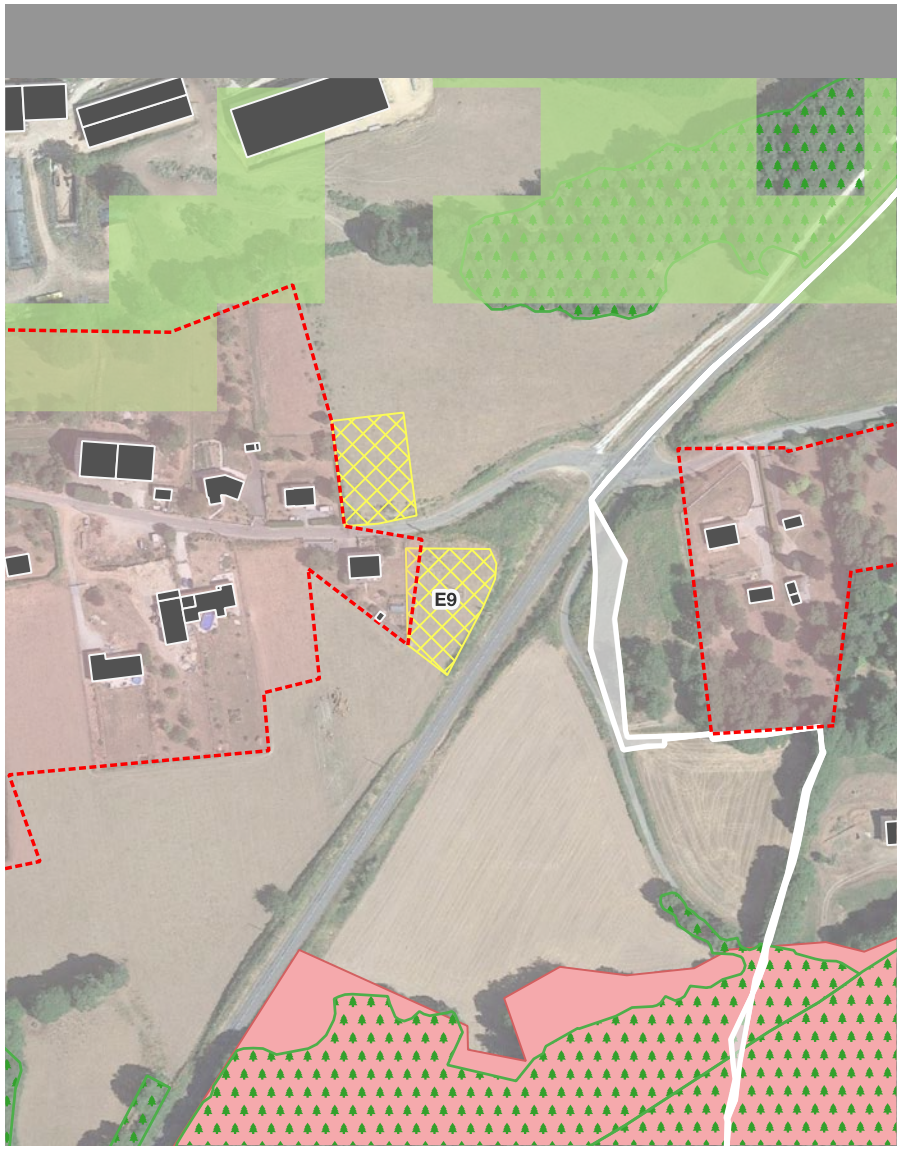
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Plantation de haies le long des limites parcellaires, permettant de constituer un espace tampon entre les futures habitations et l'activité agricole autour.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur E9 : 1 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise dans la partie Est du hameau de Puy Brenier. Il jouxte l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 d'un nouveau logement en prolongement du tissu urbain existant.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune zone à dominante humide pré-repérée n'est présente dans le secteur ou à proximité.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent sur la zone ou à proximité.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC selon le RPG 2023 comme «autre prairie permanente temporaire de 5 ans ou moins».

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le site est situé dans la partie Est du hameau de Puy Brenier. Les réseaux sont déjà présents à proximité, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.

Les parcelles concernées sont déclarées à la PAC, leur aménagement aura donc un impact sur l'activité agricole, qui restera cependant moindre puisque la surface du secteur reste réduite (1 700 m²).

Aucun élément végétal particulier n'est présent sur le secteur. Une haie en limite Sud de la parcelle devra être plantée afin de limiter les impacts de l'activité agricole sur la parcelle attenante. Cette haie permettra également une meilleure insertion paysagère des futures constructions.
La zone ne comprend aucun élément de trame verte.
Le raccordement d'un logement potentiel aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 1 logement pourra s'implanter sur la zone, n'engendrant pas d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

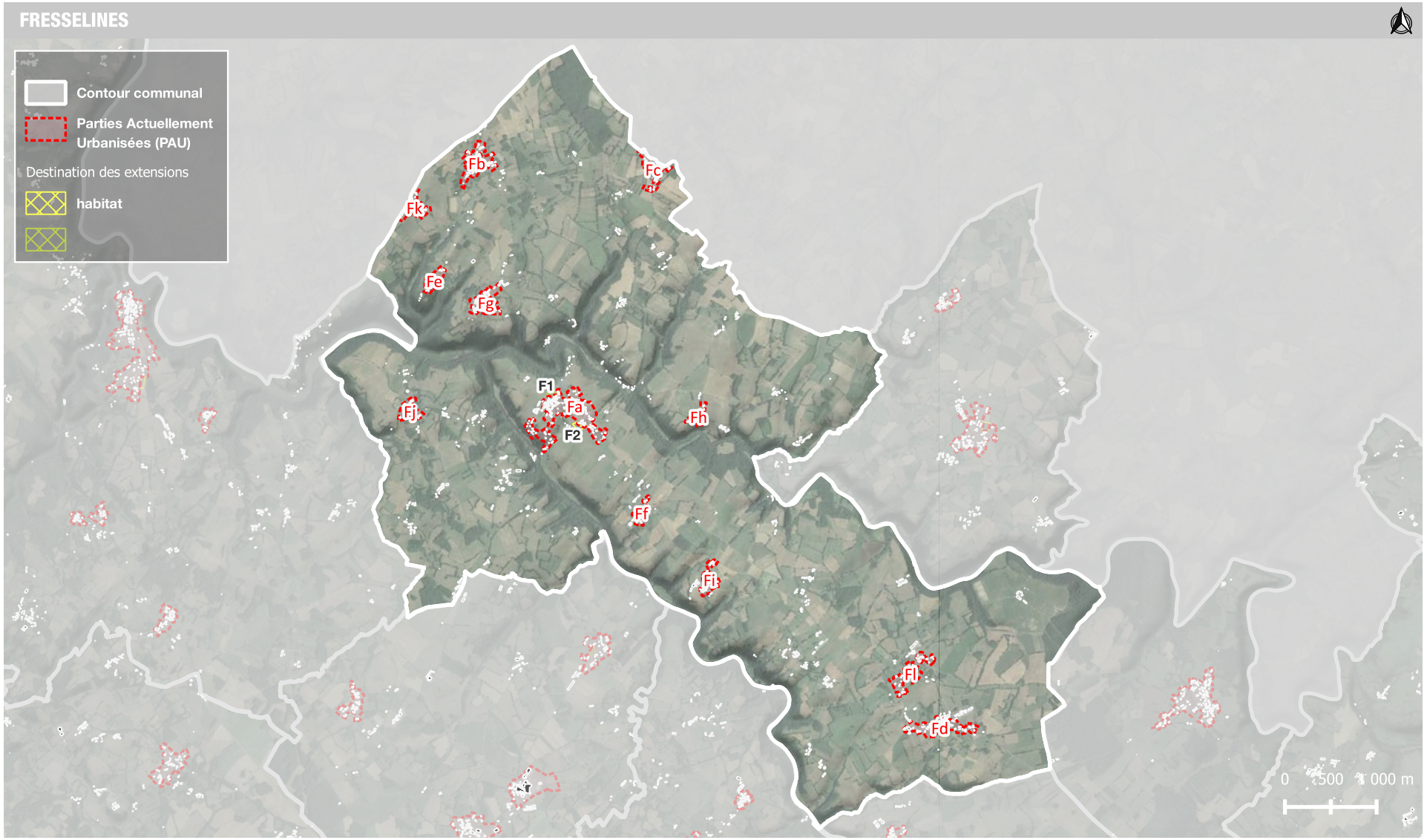
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Plantation de haies le long des limites parcellaires, permettant de constituer un espace tampon entre les futures habitations et l'activité agricole autour.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

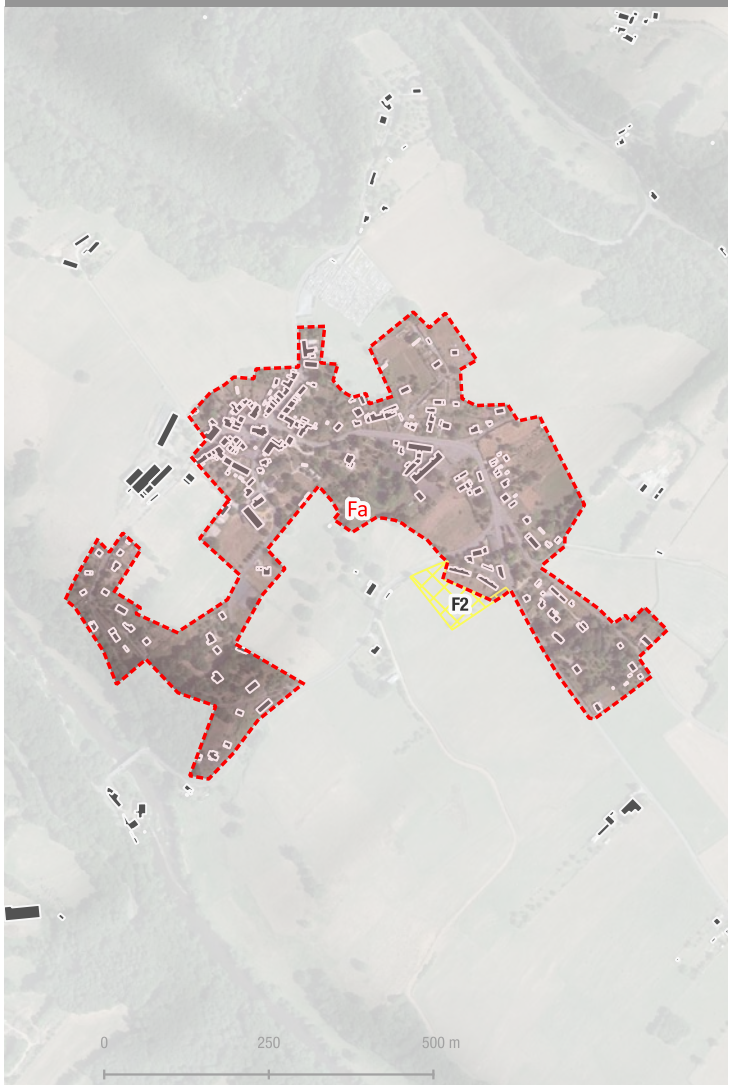
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
F1	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	2709.5 m²
F2	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	204.5 m²

FRESSELINES ; BOURG (Fa)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur F2 : 5 logements minimum

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Fresselines. La zone est située à proximité directe de l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement économique sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.
Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle, ainsi qu'un aménagement qualitatif, notamment via un nombre minimal de logements à implanter.

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 d'au moins 5 nouveaux logements.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucune zone humide pré-repérée n'est présente dans le secteur ou à proximité.
- Le secteur se situe dans une zone où l'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen. Les futures constructions devront donc en tenir compte.
- La parcelle concernées par ce développement n'est pas déclarée à la PAC, selon le RPG 2023.

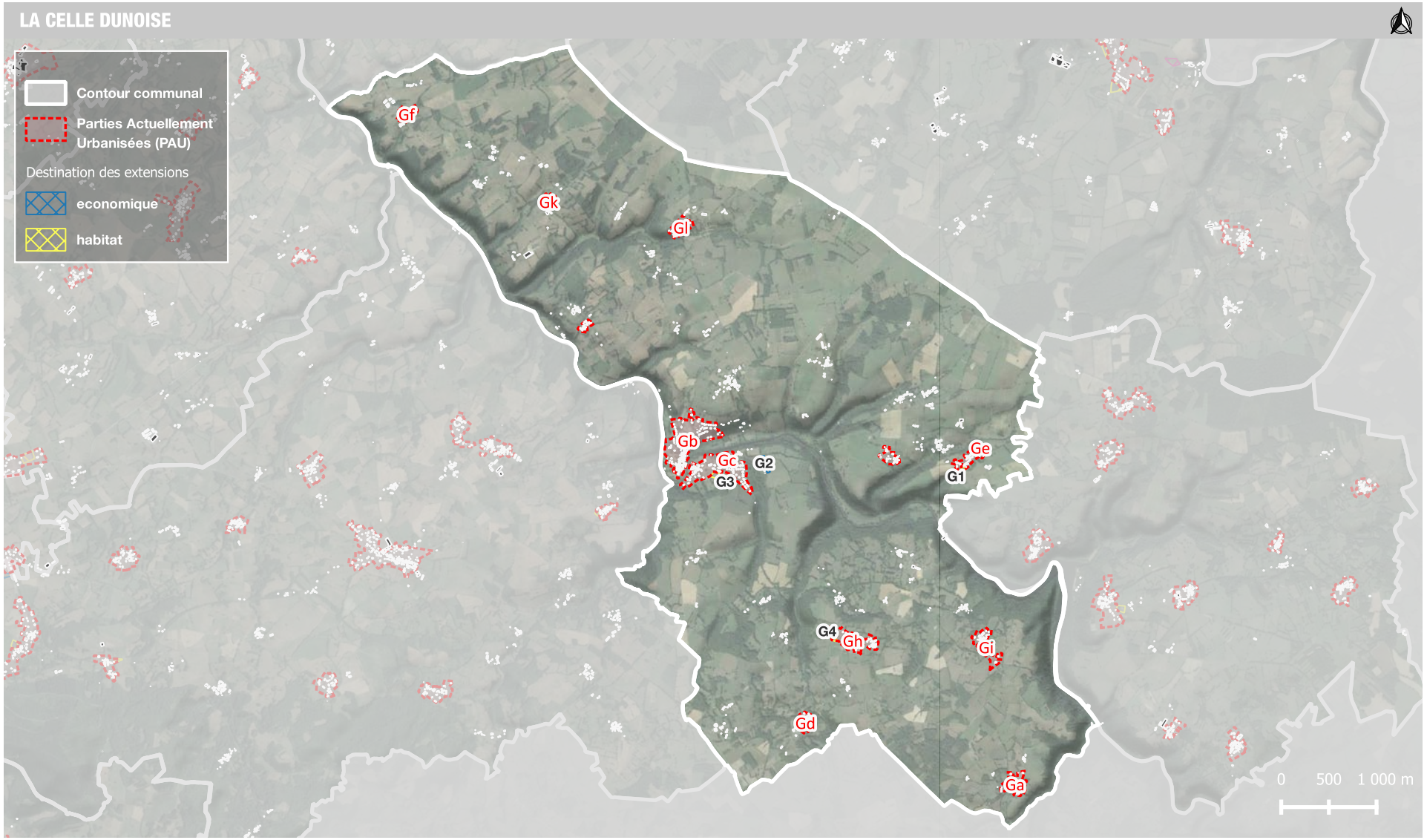
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

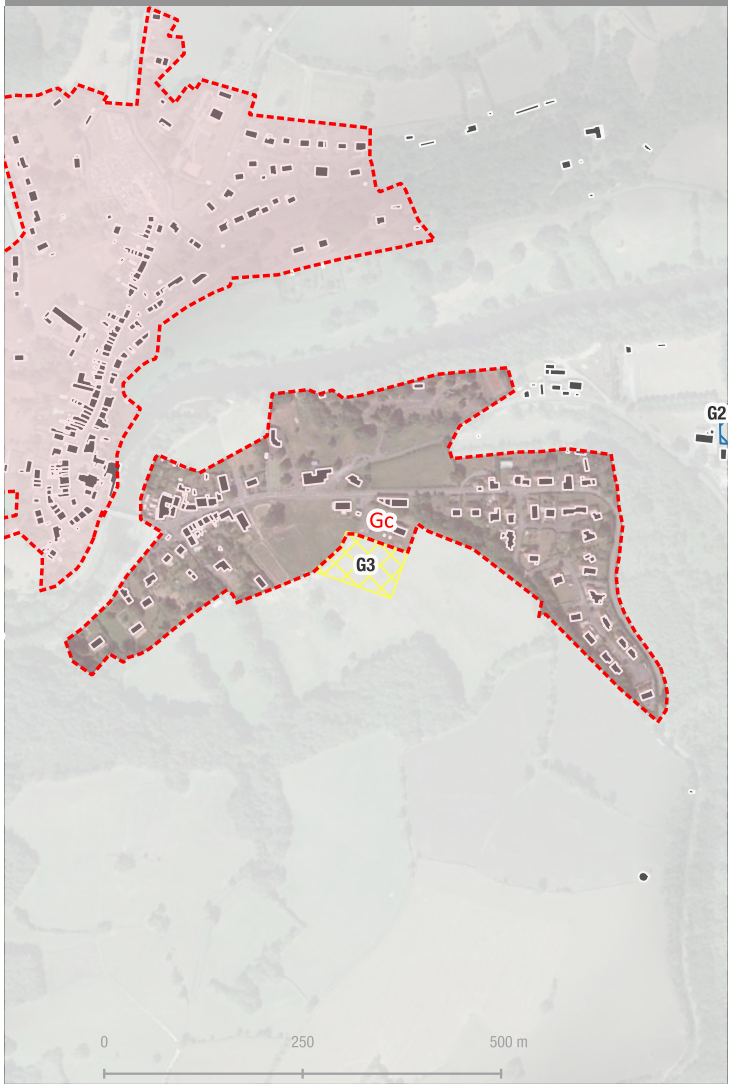
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

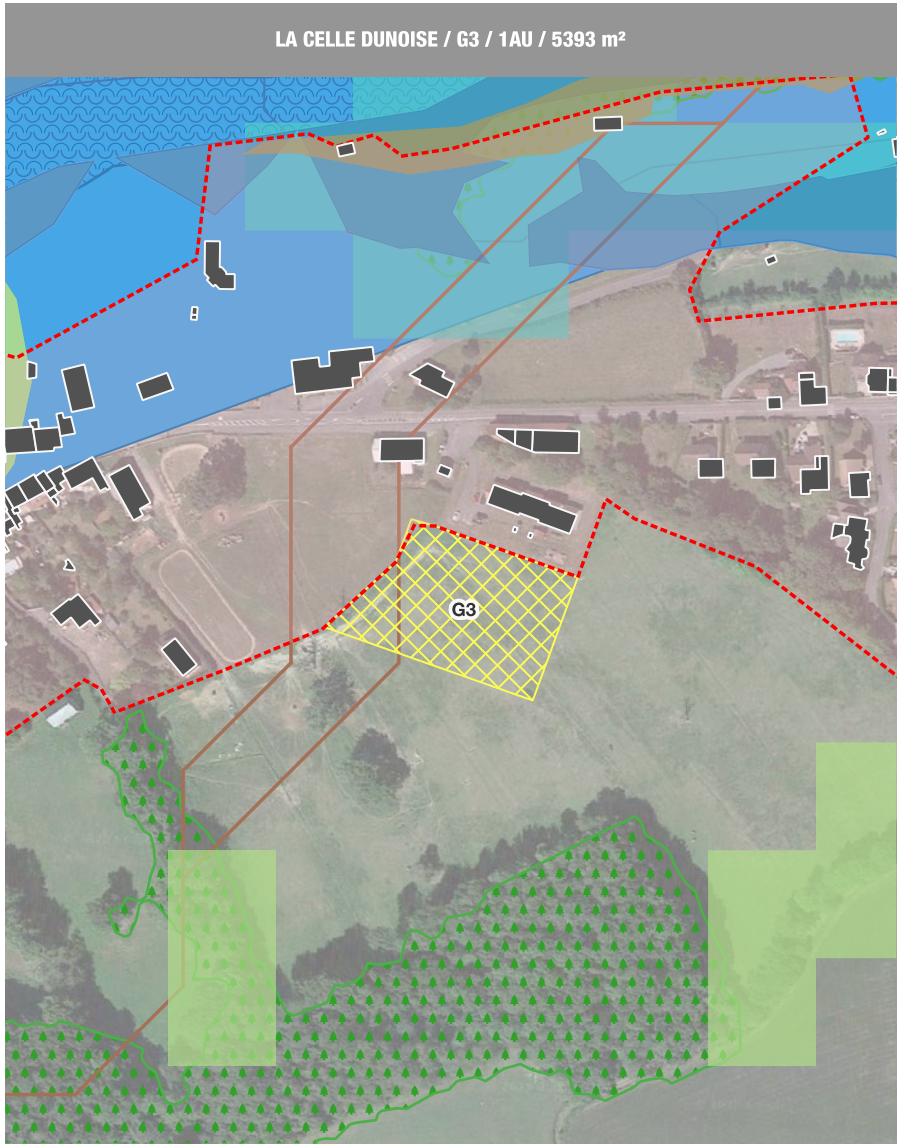
LA CELLE DUNOISE ; BOURG (Gc)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur G3 : 2 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud-Est du bourg de la commune de la Celle-Dunoise. Il jouxte directement la partie actuellement urbanisée. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageable et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux. Ce secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettant d'assurer un aménagement qualitatif ainsi qu'un nombre de logements minimum à implanter.

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 4 nouveaux logements au Sud du bourg et des constructions existantes.
- Le secteur n'est pas concerné par une zone de protection ou d'inventaire.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents au droit de la parcelle.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone. Un corridor écologique boisé est identifé à proximité de la zone, mais le secteur ne comprend aucun arbre ou aucune haie.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2023.

c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

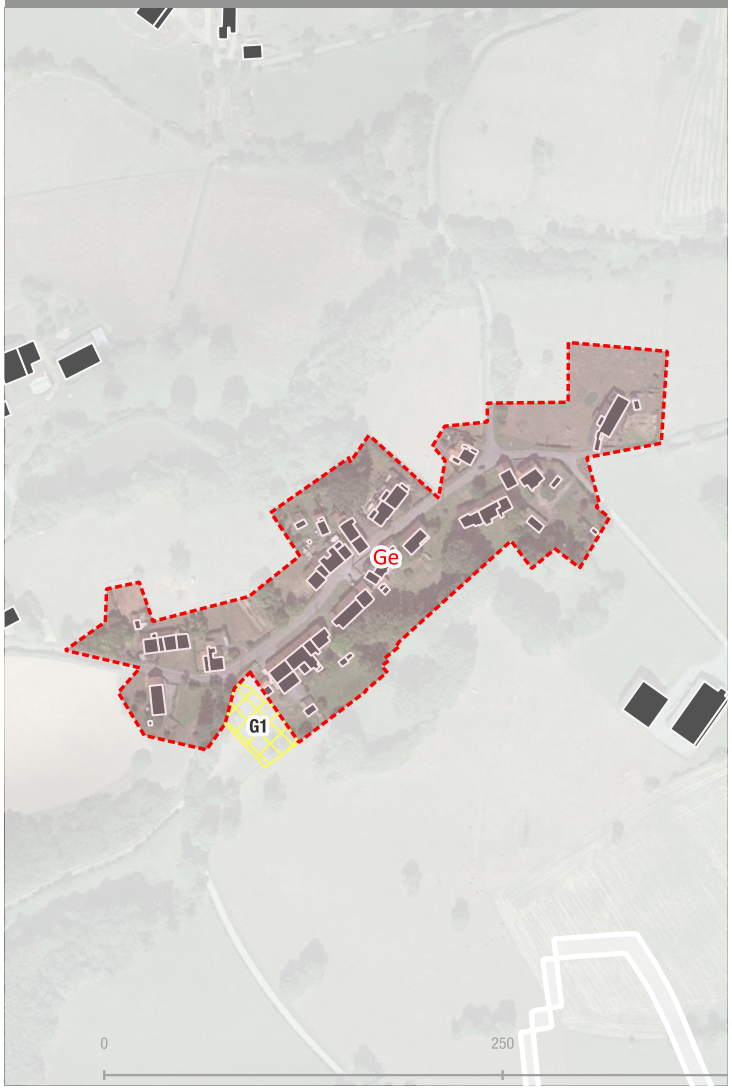
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
G1	Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)	64.4 m²

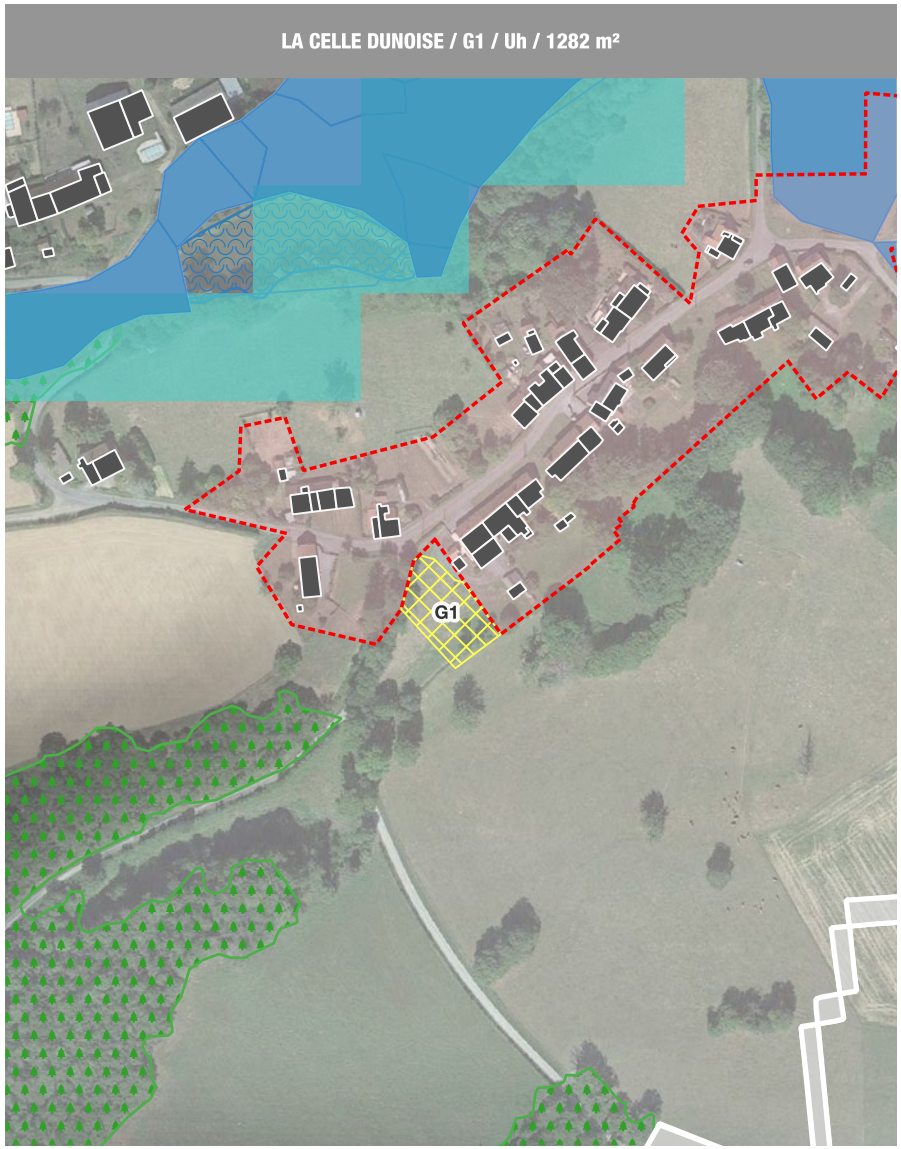
LA CELLE DUNOISE ; GRAND MARSEUIL (Ge)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur G1 : 1 logement min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du hameau «Le Grand Marseuil». Il jouxte les constructions existantes. Les terrains retenus pour accueillir cette extension ponctuelle et donc un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 d'un nouveau logement en prolongement des constructions du hameau existant.
- 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.
- Les parcelles concernées par l'extension ne sont pas déclarées à la PAC, selon le RPG 2023.

c) incidences potentielles

Le secteur est situé dans la continuité du hameau du Grand Marseuil, et à proximité directe des constructions existantes. Les réseaux sont déjà présents au droit des parcelles, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.

La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC. L'urbanisation du secteur n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole du territoire.
Le hameau est situé à proximité d'un corridor écologique aquatique, et d'une zone humide potentielle, situés au Nord du hameau. Le secteur n'est donc pas concerné. Cependant, l'aménagement du secteur devra veiller à ne pas avoir de conséquences sur ces zones à protéger.
Des éléments végétaux sont présents sur les parcelles, notamment des haies le long des limites parcellaires. L'aménagement ne nécessitant pas forcément de les voir tous disparaître, certains pourront être conservés, s'ils sont compatibles avec l'aménagement de la zone. Ils permettraient de constituer un espace tampon avec les espaces agricoles attenants, à la petite faune de circuler dans la zone, et également une meilleure insertion paysagère des futures constructions.
Le raccordement d'un logement potentiel aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. Une attention particulière devra être portée à la gestion de l'assainissement dans la zone.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 1 logement pourra s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

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	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Diminution des ENAF	Le secteur est à proximité d'une zone humide potentielle
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Le secteur doit accueillir 1 logement.	
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Un espace tampon doit être conservé entre la zone destinée aux futures habitations et les espaces agricoles environnants. Cet espace permettra à la petite faune de circuler.	
	La collectivité devra porter une attention particulière à l'assainissement autonome de la future construction afin de ne pas impacter la zone humide potentielle	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

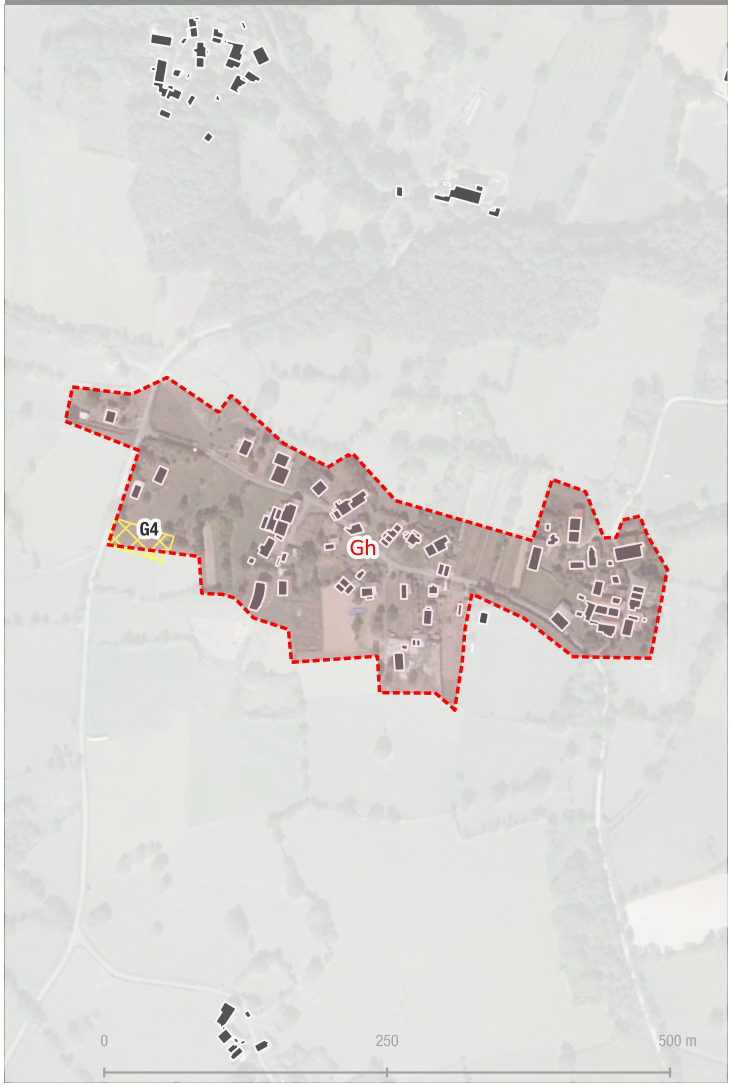
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

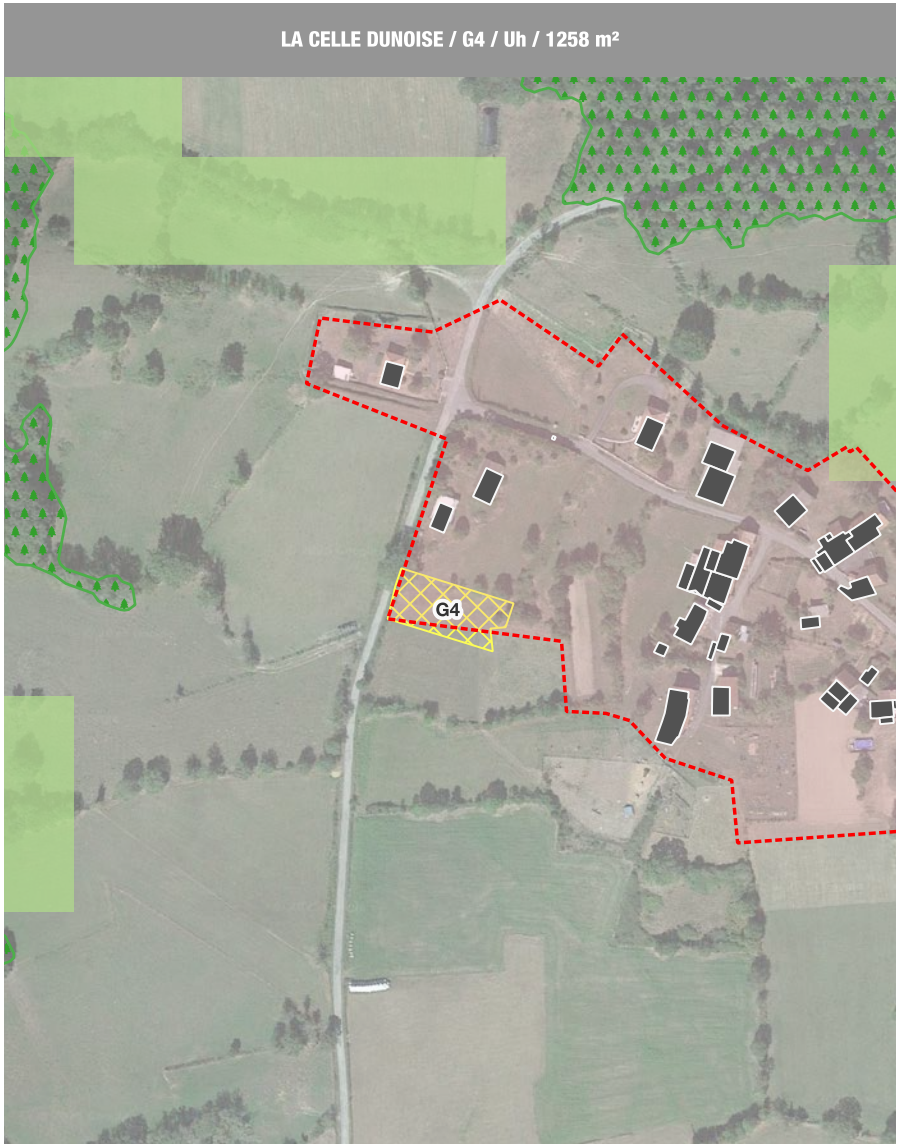
LA CELLE DUNOISE ; LE COUREAU (Gh)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur G4 : 3 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Ouest du village du Coureau, sur la comune de la Celle-Dunoise. Il jouxte directement l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 3 nouveaux logements en permettant de conforter l'enveloppe urbaine du village.
- 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.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue n'est présent sur le secteur ou à proximité.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé dans la continuité du village du Coureau, et à proximité directe des constructions existantes. Les réseaux sont déjà présents au droit des parcelles, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC, l'urbanisation du secteur n'aura donc pas d'impact sur l'activité agricole du territoire.
Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue n'est présent sur la zone, ni à proximité.
Peu d'éléments végétaux sont présents sur la limite Nord de la parcelle. L'aménagement ne nécessitant pas forcément de les voir disparaître, ils pourront être conservés, s'ils sont compatibles avec les nouvelles constructions. Ils permettraient de constituer un espace tampon avec les constructions attenantes, à la petite faune de circuler dans la zone, et également une meilleure insertion paysagère des futures constructions. Des haies pourraient être plantées, notamment sur la limite Sud du secteur, afin de constituer un espace tampon avec l'activité agricole attenante.
Le raccordement de 3 logements potentiels aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 3 logements pourront s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

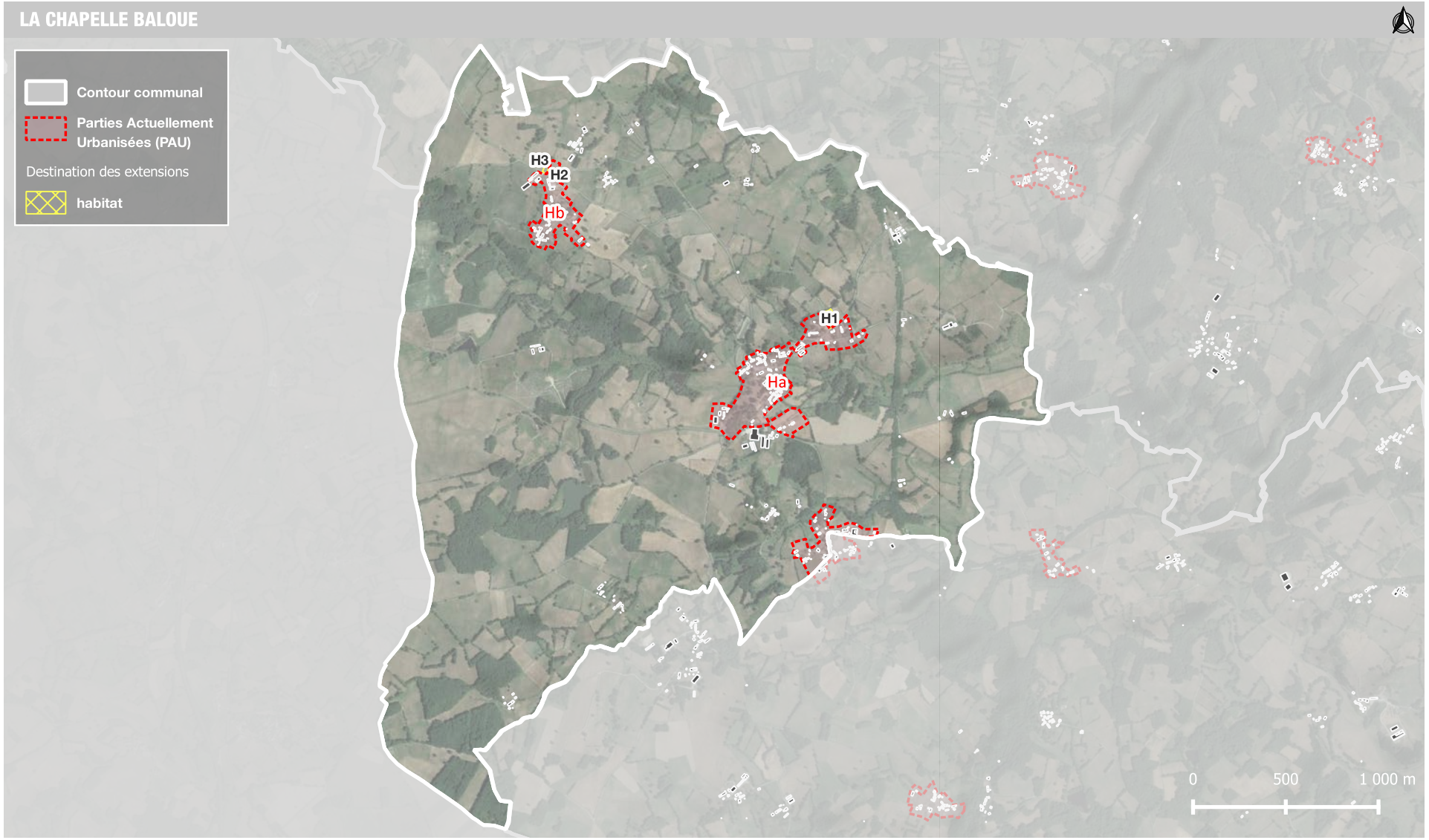
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Le secteur doit accueillir 3 logements. Un espace tampon doit être conservé entre la zone destinée aux futures habitations et l'activité agricole environnante. Cet espace permettra à la petite faune de circuler. Un traitement paysager pourra être apporté au secteur, notamment en conservant au maximum les éléments végétaux existants, mais également en implantant des haies le long de toutes les limites parcellaires afin de permettre à la petite faune de circuler, ainsi qu'une meilleure insertion paysagère des futures constructions. Ces haies permettront également de réduire les potentiels conflits d'usage.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
H1	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	5160.3 m²

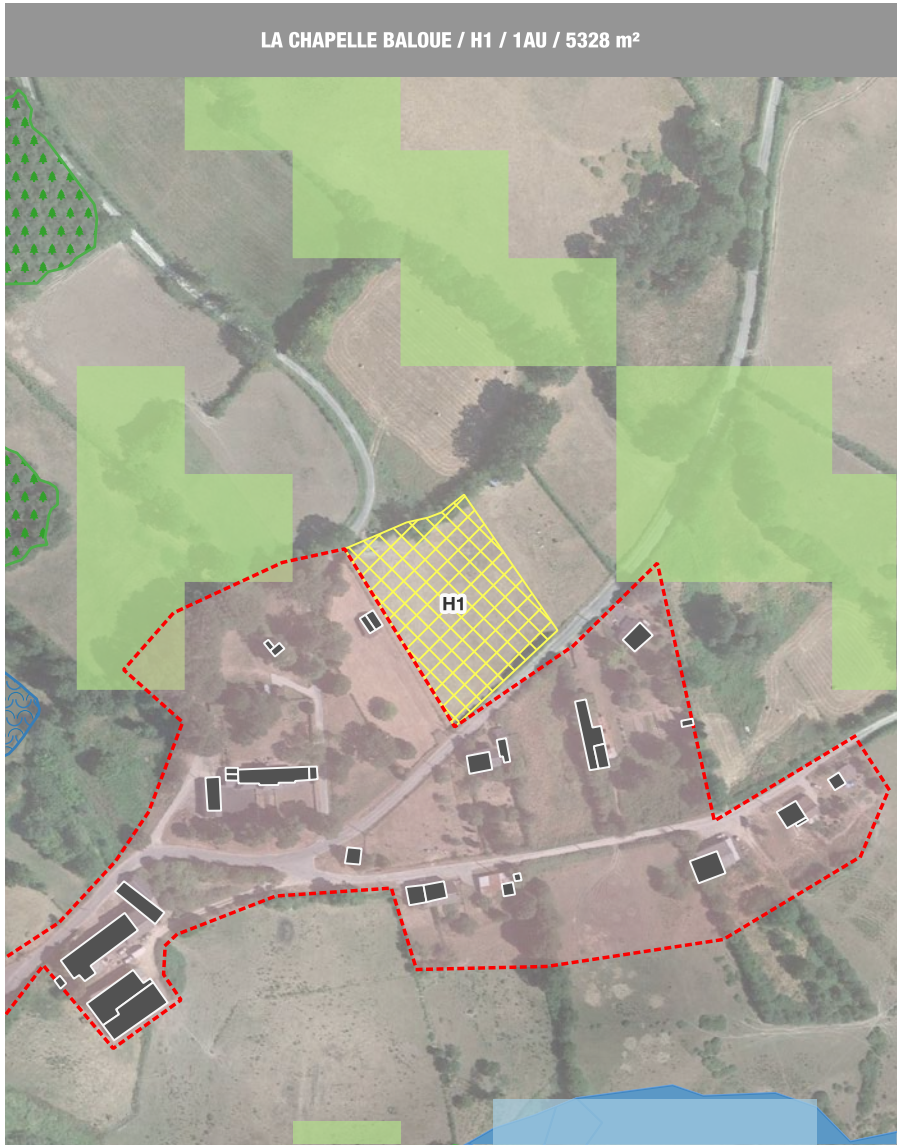
LA CHAPELLE BALOUE ; BOURG (Ha)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur H1 : 4 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Nord du bourg de La Chapelle Baloue. Il jouxte la partie actuellement urbanisée dudit bourg. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux. Ce secteur est soumis à une orientation d'aménagement, afin d'assurer une densité de logement minimale, ainsi qu'un aménagement qualitatif.

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 4 nouveaux logements permettant de prolonger l'enveloppe urbaine du bourg.
- 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.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent sur la zone, ni à proximité.
- Les parcelles consommées pour ce futur développement urbain sont déclarées à la PAC comme étant des prairies permanentes, à herbe prédominante, selon le RPG 2023.

c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

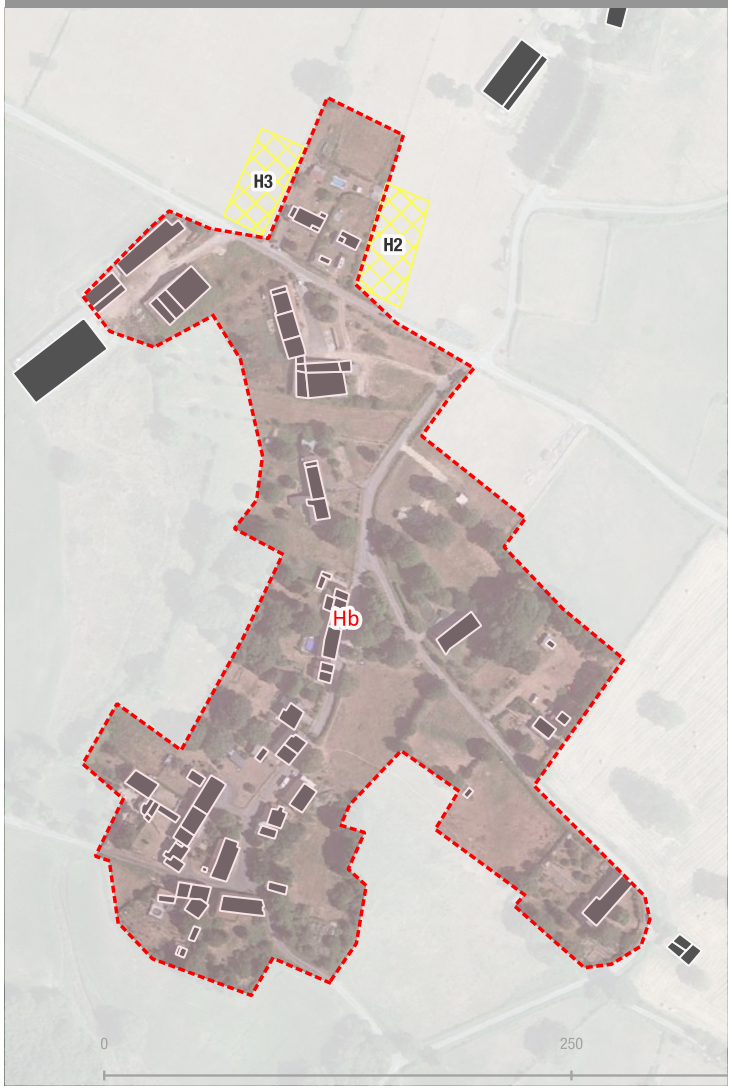
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
H2	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	1471.5 m²

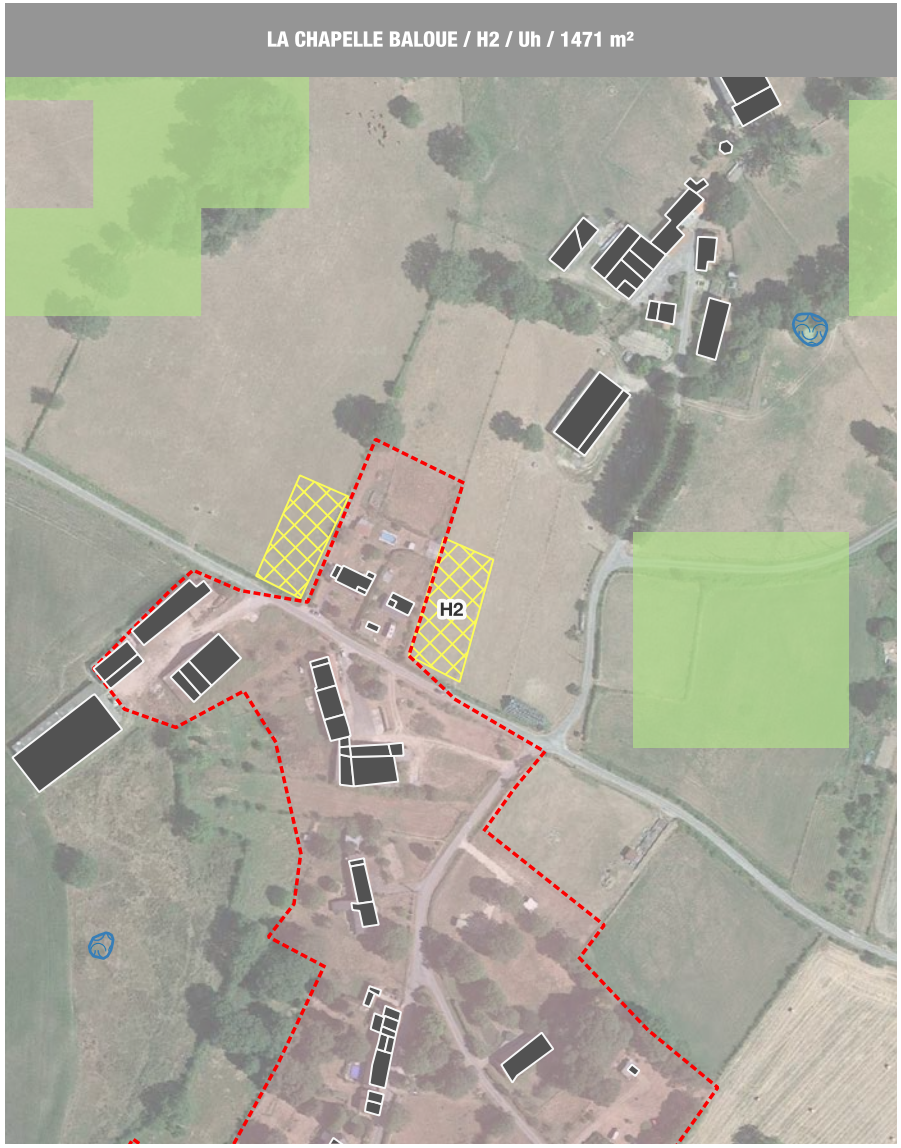
LA CHAPELLE BALOUE ; LA DEUNIERE (Hb)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur H2 : 1 logement min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Nord du village de la Deunière, sur la commune de la Chapelle Baloue. Il jouxte l'urbanisation existante, et permet de la compléter. En effet, les habitations se sont développées de l'autre côté de la route au Nord du village, et l'urbanisation du secteur permettrait de conforter cette enveloppe urbaine. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 de produire 1 nouveau logement en continuité de l'urbanisation existante.
- 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.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est identifié dans la zone ou à proximité.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC, comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé au Nord du village de la Deunière, et à proximité directe des constructions existantes. Les réseaux sont déjà présents au droit des parcelles, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme prairie permanente. L'urbanisation du secteur aura donc un impact sur l'activité agricole, puisqu'elle va réduire la surface agricole intercommunale d'environ 1 500 m². Cet impact sera donc minime, notamment compte tenu de la surface réduite du secteur en question.
Aucun élément de trames verte et bleue n'est présent dans la zone ou à proximité.
Le secteur ne comporte aucun élément végétal. Des haies pourront être plantées le long des limites parcellaires, non seulement pour améliorer l'insertion paysagère des futures constructions, mais également afin de constituer un espace trampon avec l'activité agricole attenante.
Le raccordement d'un logement potentiel aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 1 logement pourra s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

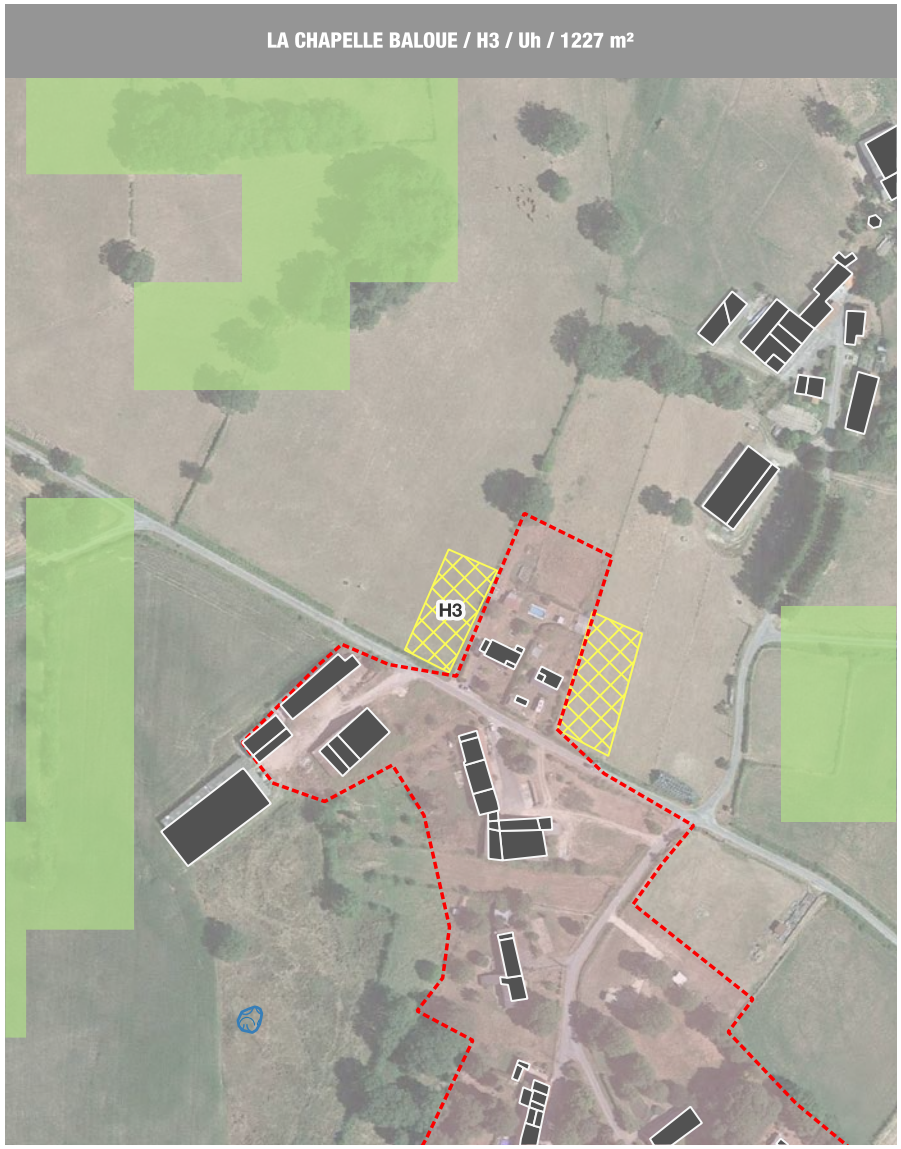
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Diminution des ENAF, et en particulier de la SAU	
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Le secteur doit accueillir 1 logement.	
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Un espace tampon doit être conservé entre la zone destinée aux futures habitations et l'activité agricole environnante. Cet espace permettra à la petite faune de circuler.	
	Un traitement paysager pourra être apporté au secteur, notamment en conservant au maximum les éléments végétaux existants, mais également en implantant des haies le long de toutes les limites parcellaires afin de permettre à la petite faune de circuler, ainsi qu'une meilleure insertion paysagère des futures constructions. Ces haies permettront également de réduire les potentiels conflits d'usage.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur H3 : 1 logement min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Nord du village de la Deunière, sur la commune de la Chapelle Baloue. Il jouxte l'urbanisation existante, et permet de la compléter. En effet, les habitations se sont développées de l'autre côté de la route au Nord du village, et l'urbanisation du secteur permettrait de conforter cette enveloppe urbaine. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 de produire 1 nouveau logement en continuité de l'urbanisation existante.
- 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.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est identifié dans la zone ou à proximité.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC, comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé au Nord du village de la Deunière, et à proximité directe des constructions existantes. Les réseaux sont déjà présents au droit des parcelles, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme prairie permanente. L'urbanisation du secteur aura donc un impact sur l'activité agricole, puisqu'elle va réduire la surface agricole intercommunale d'environ 1 500 m². Cet impact sera donc minime, notamment compte tenu de la surface réduite du secteur en question.
Aucun élément de trames verte et bleue n'est présent dans la zone ou à proximité.
Le secteur ne comporte aucun élément végétal. Des haies pourront être plantées le long des limites parcellaires, non seulement pour améliorer l'insertion paysagère des futures constructions, mais également afin de constituer un espace trampon avec l'activité agricole attenante.
Le raccordement d'un logement potentiel aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale.
De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 1 logement pourra s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

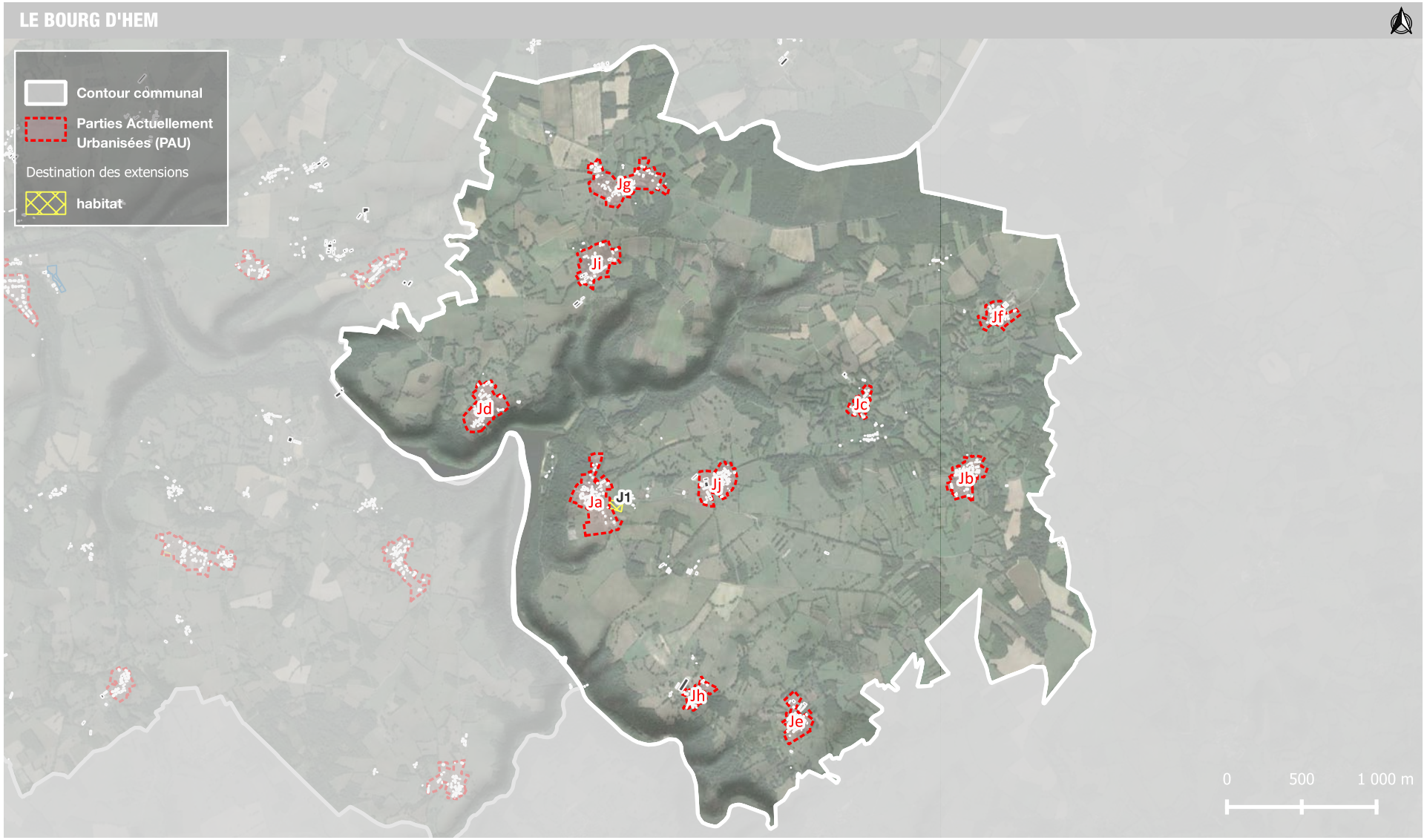
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	
	Diminution des ENAF, et en particulier de la SAU	
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Le secteur doit accueillir 1 seul logement.	
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Un espace tampon doit être conservé entre la zone destinée aux futures habitations et l'activité agricole environnante. Cet espace permettra à la petite faune de circuler.	
La surface n'est pas boisée, et comporte déjà des haies vives en limites parcellaires, qui seront conservées lors de l'aménagement, si elles sont compatibles avec celui-ci.	Un traitement paysager pourra être apporté au secteur, notamment en implantant une haie vive le long de la limite parcellaire Sud du secteur, afin de permettre à la petite faune de circuler, ainsi qu'une meilleure insertion paysagère des futures constructions. Ces haies permettront également de réduire les potentiels conflits d'usage.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

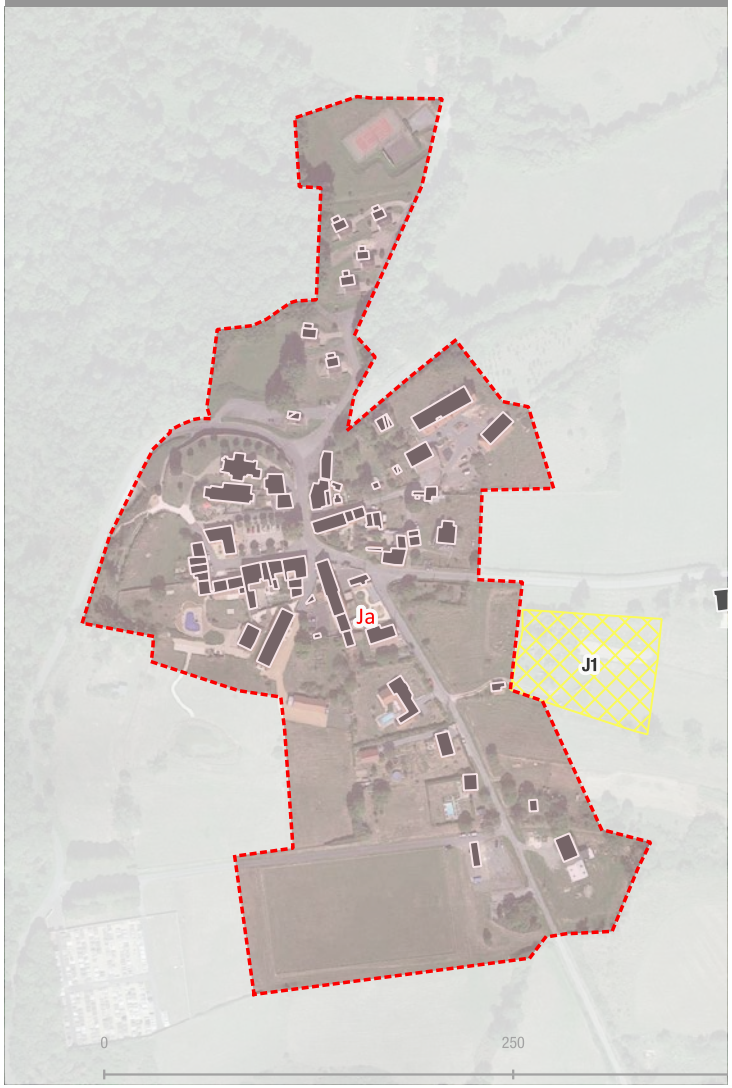
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

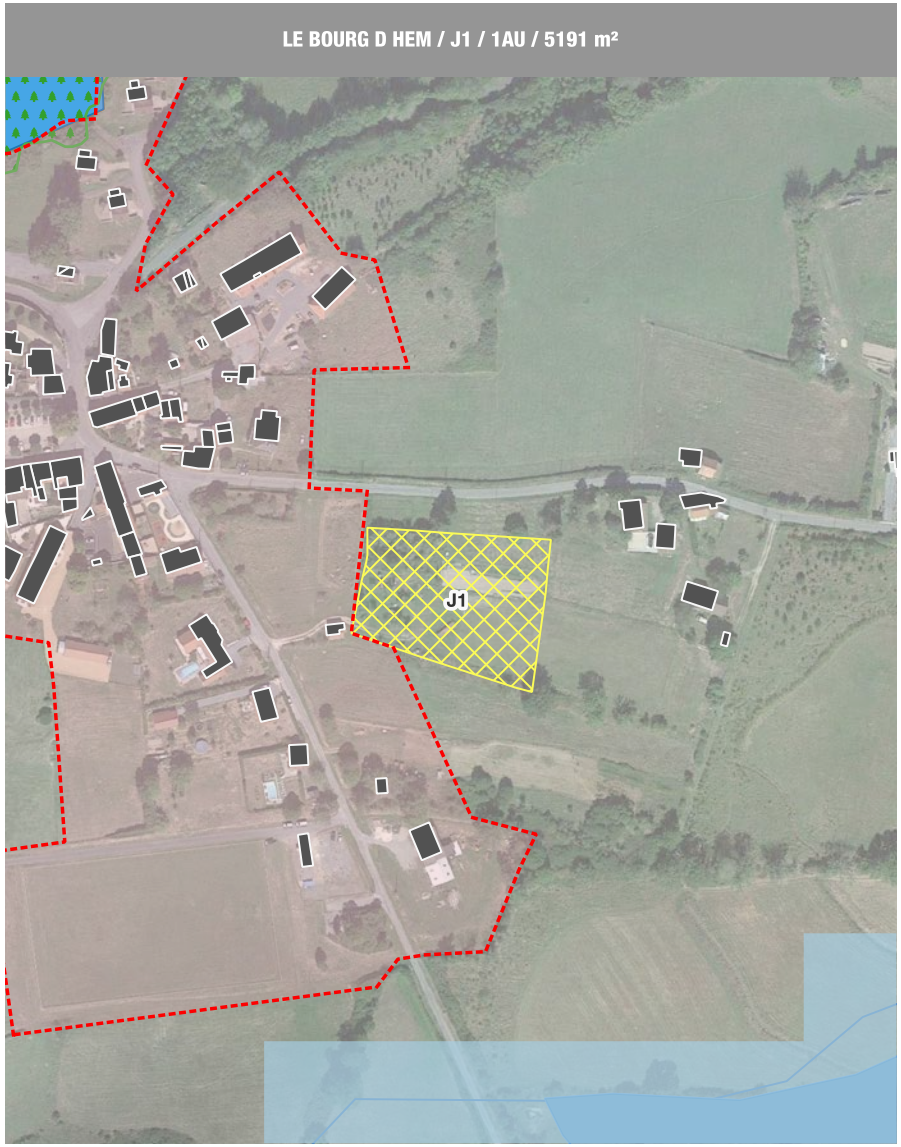
LE BOURG D'HEM ; BOURG (Ja)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur J1 : 4 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Est du bourg du Bourg d'Hem. Il jouxte les constructions existantes. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate des constructions et de leurs réseaux.

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 4 nouveaux logements en prolongement des habitations déjà présentes dans le hameau.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent dans la zone ou à proximité.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC, selon le RPG 2023.

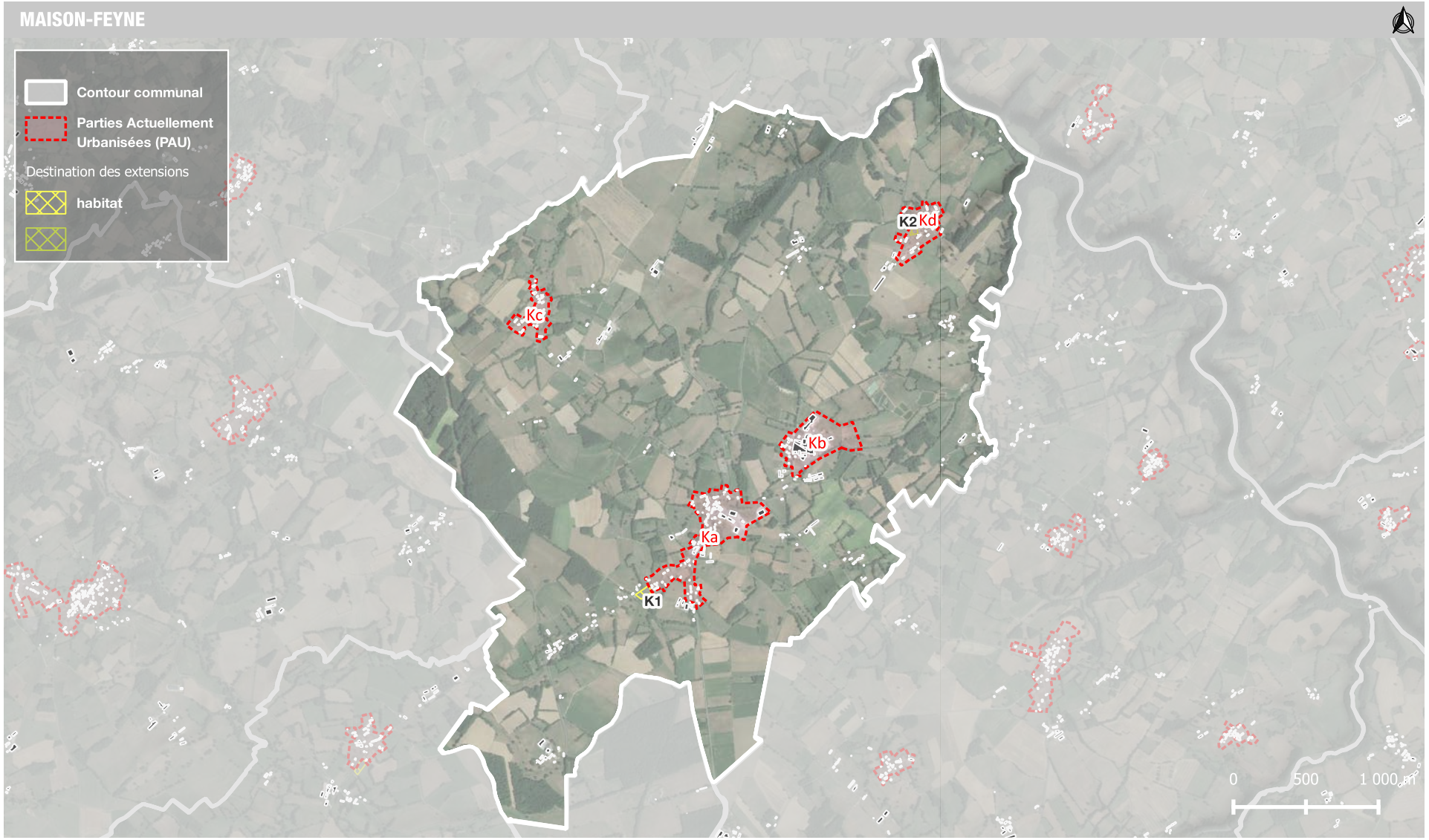
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

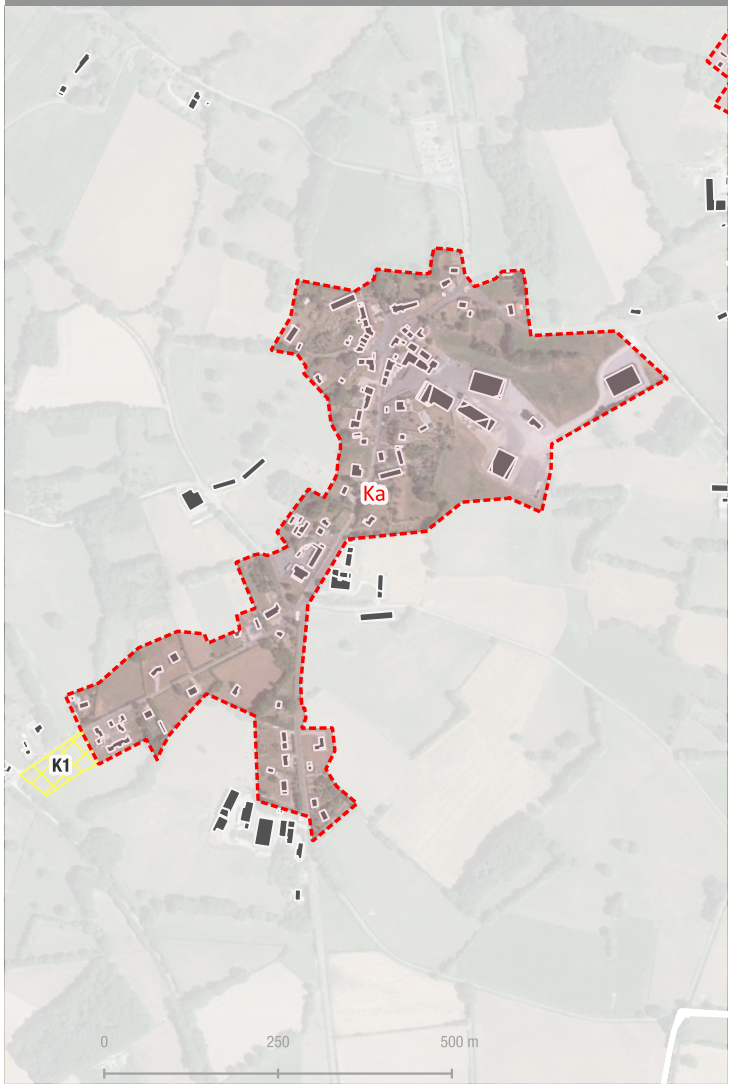
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
K1	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	4245.8 m²

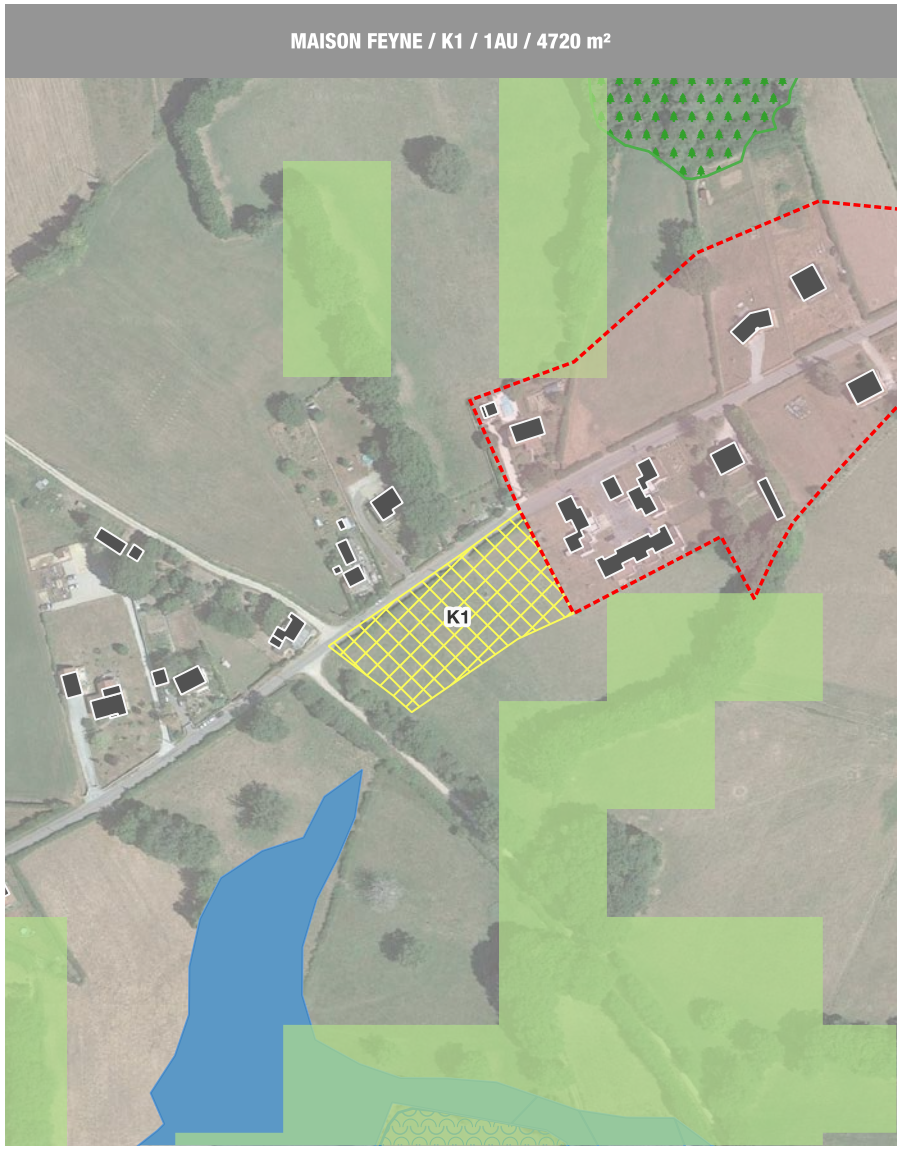
MAISON-FEYNE ; BOURG (Ka)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur K1 : 3 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud-Ouest du bourg de Maison-Feyne. Il permet de prolonger l'enveloppe urbaine existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.
Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle, un aménagement qualitatif ainsi qu'un encadrement du nombre minimum de logements produits.

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 de produire 4 nouveaux logements en continuité du bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucun risque, ni aucune nuisance ne sont présents sur la zone ou à proximité.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent dans la zone.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente selon le RPG 2023.

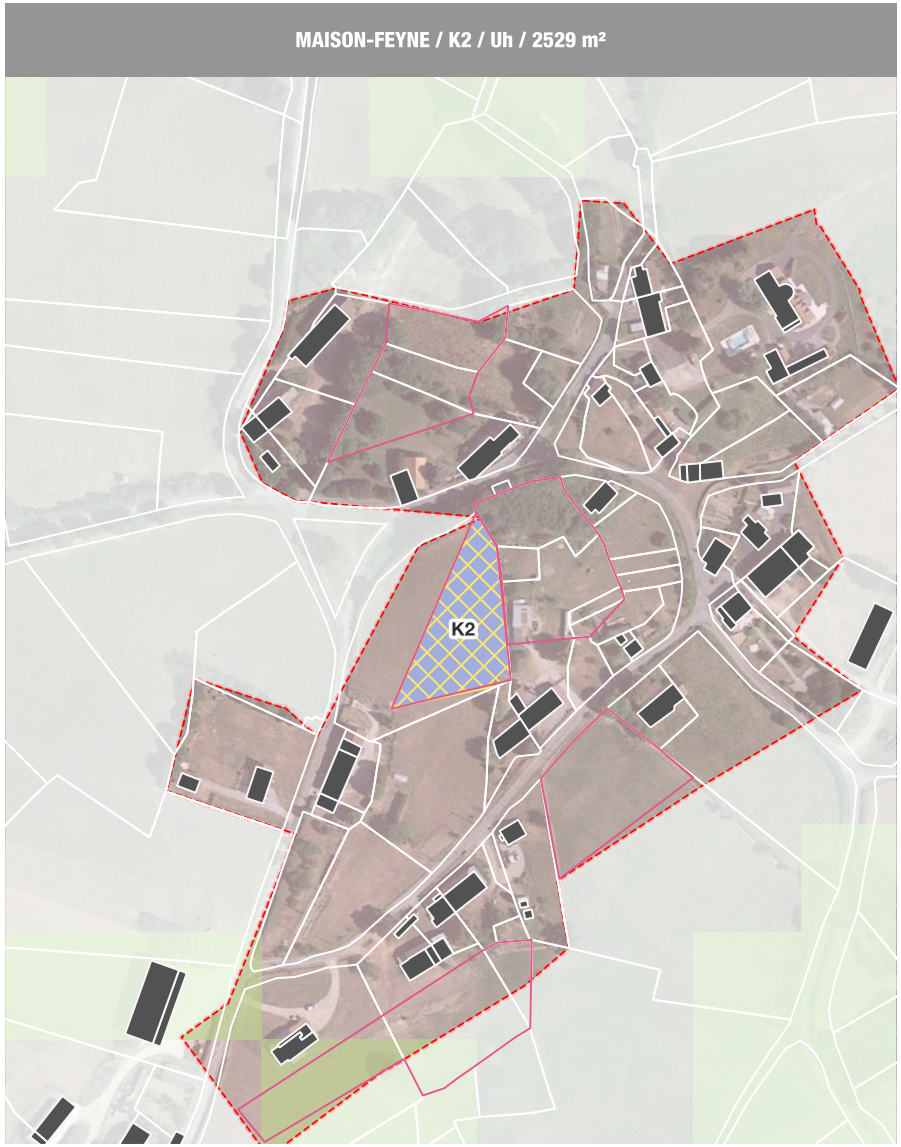
c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur K2 : 2 logement min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Ouest du village de Salesse, sur la commune de Maison-Feyne. Il s'insère dans l'urbanisation existante du village. Le terrain retenu pour accueillir un nouveau développement urbain est plat, facilement aménageable et localisé en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux. Là encore, le secteur vient conforter l'enveloppe urbaine existante.

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 2 nouveaux logements.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucun risque ou aucune nuisance ne sont à déplorer sur le secteur.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue n'est présent sur le secteur ou à proximité.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé au sein du village de Salesse, et à proximité directe des constructions existantes. Les réseaux sont déjà présents au droit de la parcelle, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme prairie permanente. L'urbanisation du secteur aura donc un impact sur l'activité agricole, qui reste moindre étant donné la faible surface.
Seuls quelques arbres sont présents en limite de parcelles, et pourront être conservés s'ils ne gênent pas l'aménagement. L'urbanisation n'aura donc pas d'impact sur les trames verte et bleue du territoire. D'autres pourront être plantés, afin notamment de constituer un espace tampon avec l'activité agricole autour.
Le raccordement de 2 logements potentiels aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 2 logements pourront s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

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 Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF, et en particulier de la SAU Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Le secteur doit accueillir 2 logements. Un traitement paysager pourra être apporté au secteur, notamment en implantant une haie vive le long de la limite parcellaire Nord du secteur, afin de permettre à la petite faune de circuler, ainsi qu'une meilleure insertion paysagère des futures constructions. Ces haies permettront également de réduire les potentiels conflits d'usage.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

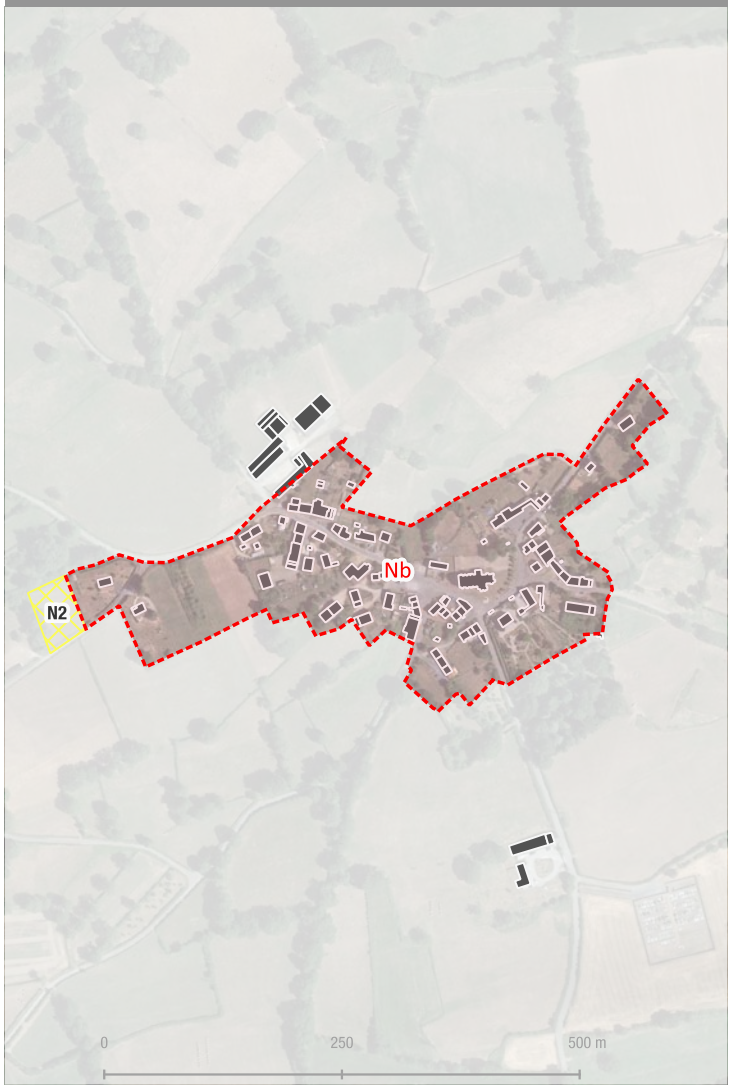
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

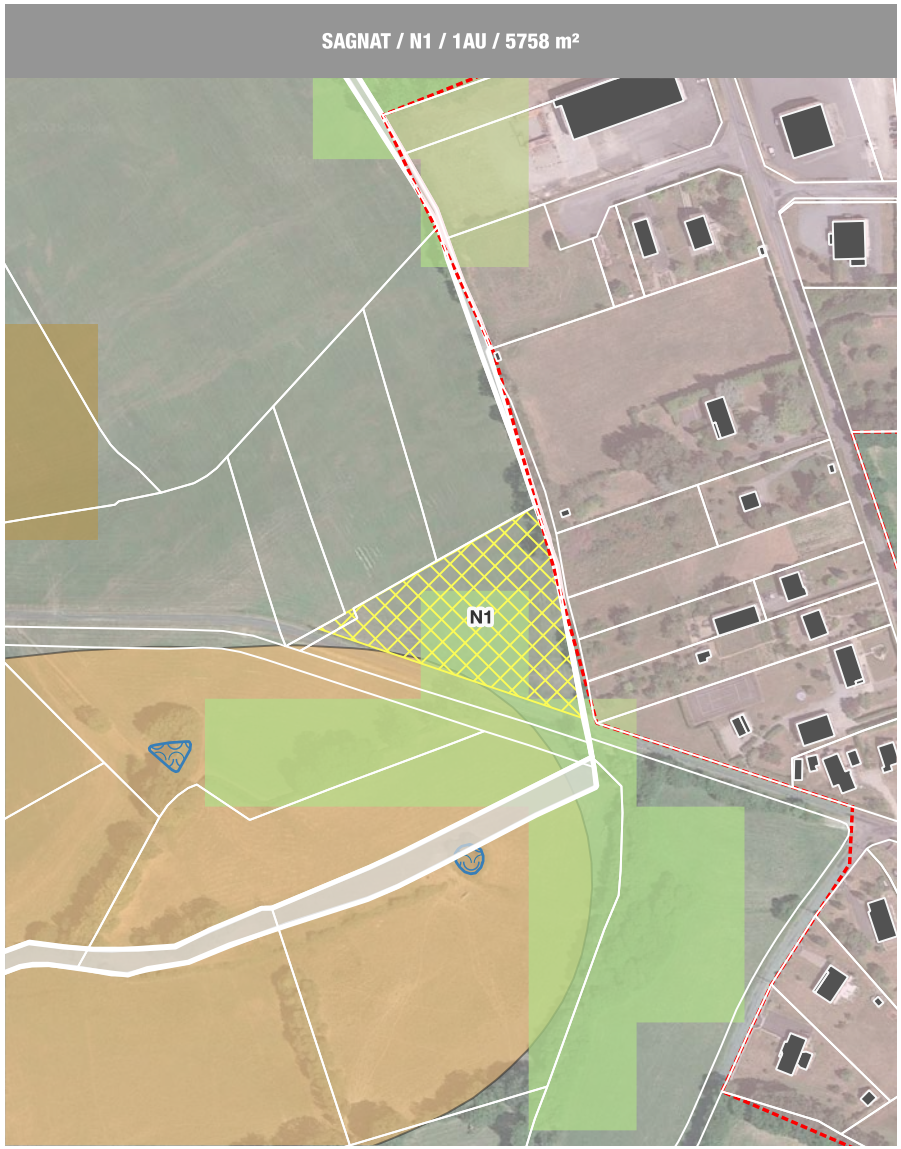
SAGNAT ; BOURG (Nb)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur N1 : 5 logement min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Nord Ouest du bourg de Dun-le-Palestel, mais sur la commune de Sagnat. Il jouxte directement l'enveloppe urbaine existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain de Dun et de ses réseaux.
Ce secteur est compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, permettant ainsi d'y imposer un nombre de logements minimal à y implanter, ainsi qu'un aménagement qualitatif pour le territoire.

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 5 nouveaux logements en prolongement du bourg de Dun-le-Palestel et de ses constructions.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Le secteur se trouve à la limite d'un aléa retrait-gonflement des argiles moyen, mais n'est pas compris dedans.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La cartographie indique qu'un réservoir de biodiversité bocager est présent sur la zone, cependant, aucun végétal ne se situe sur le secteur, le réservoir correspondant davantage à la haie située de l'autre côté de la rue.
- La parcelle concernée est déclarée comme étant une «autre prairie temporaire de 5 ans ou moins, d'après le RPG 2023

c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

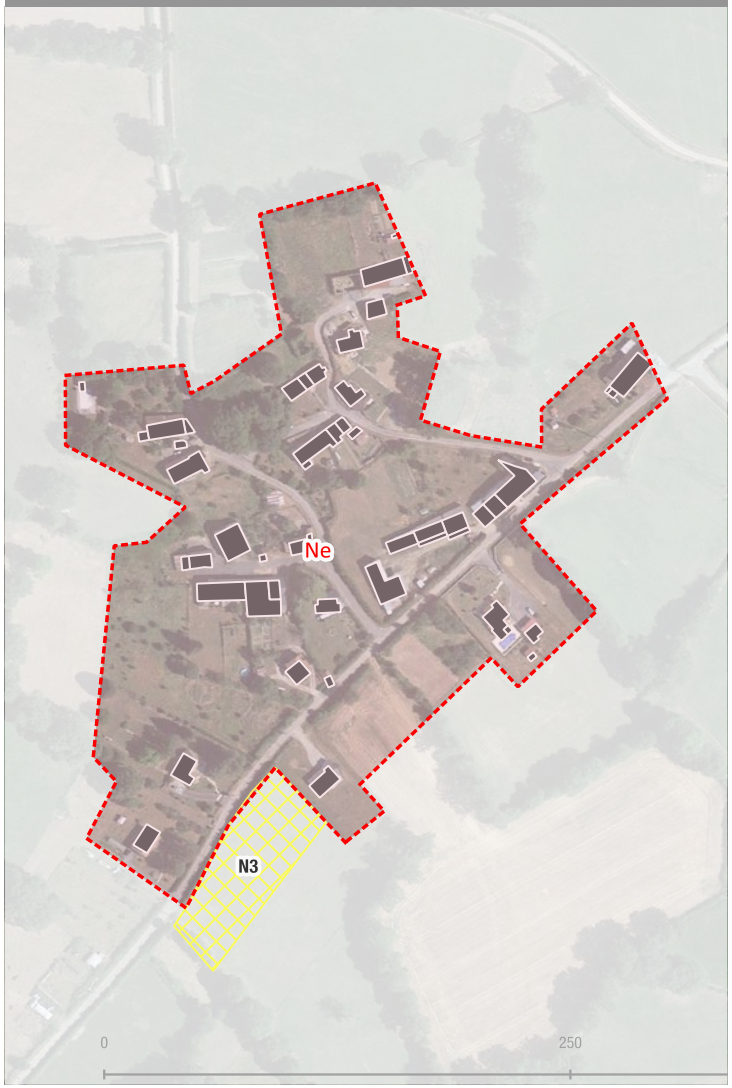
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

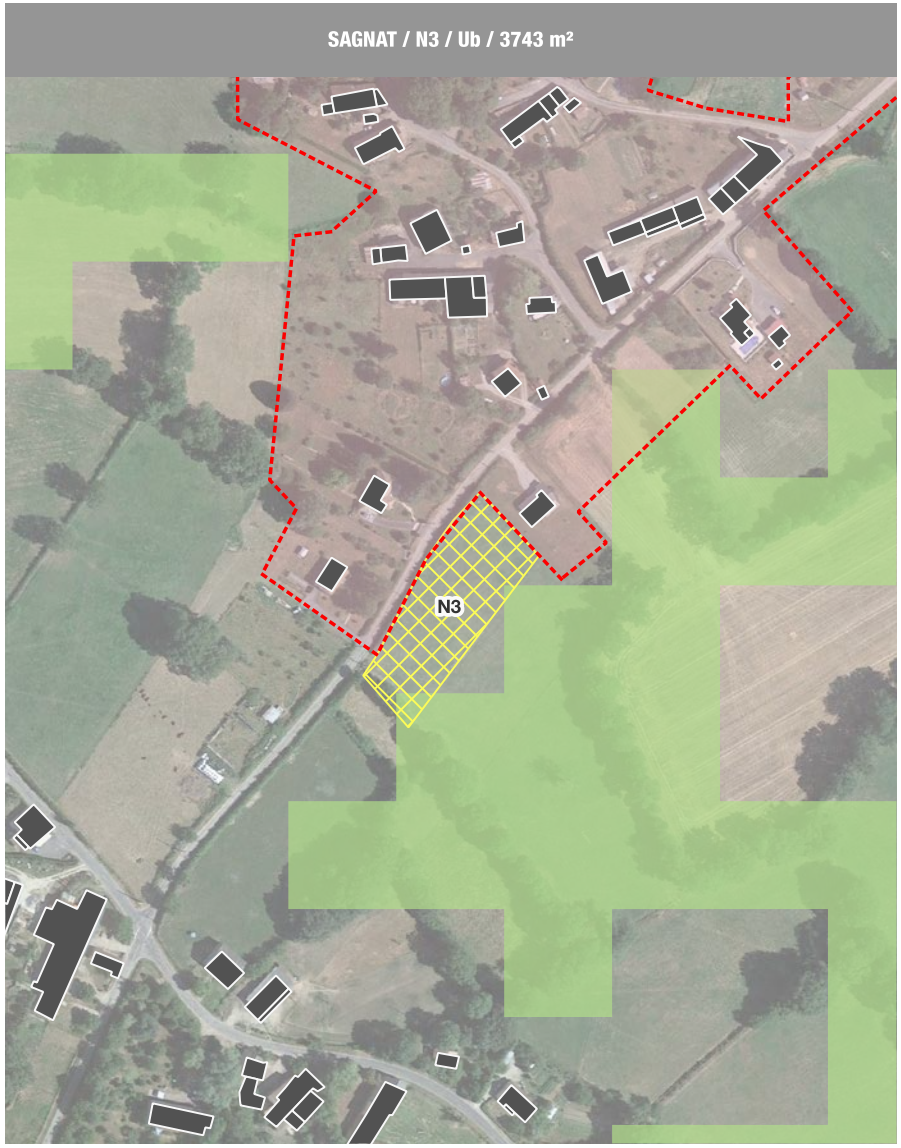
SAGNAT ; LA SAGNE (Ne)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur N3 : 3 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du village de la Sagne, à Sagnat. Il jouxte les constructions existantes, et permet de refermer l'enveloppe urbaine du secteur, qui s'est déjà développée de l'autre côté de la route. Le terrain retenu pour accueillir un nouveau développement urbain sont plat, facilement aménageable et localisé en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 3 nouveaux logements en prolongement des habitations existantes dans le village.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucun risque ni aucune nuisance n'est à déplorer sur le secteur, ni à proximité.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Aucun élément de trame verte et bleue n'est présent dans la zone, cependant les haies présentes en limites de parcelles sont identifiées comme étant des réservoirs de biodiversité bocagers.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé au Sud du village de la Sagne, sur la commune de Sagnat. Les réseaux sont déjà présents à proximité du secteur, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité. La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC. L'aménagement de la zone n'aura donc pas d'impact sur l'activité agricole.
Le secteur comporte déjà des haies sur ces limites parcellaires, qui devront être conservées puisqu'elles sont identifiées comme étant des réservoirs de biodiversité bocagers dans le document. En effet la délimitation avec l'activité agricole au Sud-Est est importante puisqu'elle permet de conserver un espace tampon, limitant les conflits d'usages, mais également une meilleure insertion paysagère des futures constructions, non visibles depuis l'espace agricole. L'impact du projet sur les trames verte et bleue du territoire peut donc être considéré comme négligeable.
Le raccordement de 3 logements potentiels aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 3 logements pourront s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

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 Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Le secteur doit accueillir 1 seul logement. Tous les éléments végétaux du secteur devront être conservés, en particulier le long des limites parcellaires et lorsqu'ils sont compatibles avec l'aménagement du secteur.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

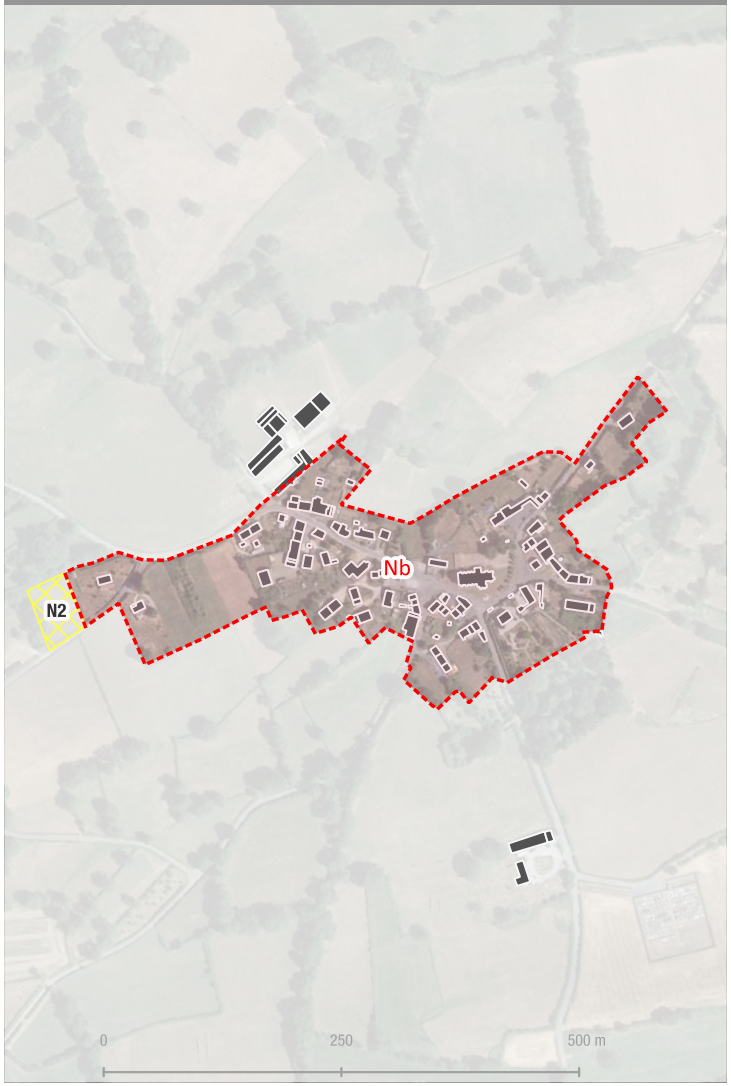
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

SAGNAT ; BOURG (Nb)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur N2 : 2 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Ouest du bourg de Sagnat. Il jouxte directement les constructions existantes. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 2 nouveaux logements en continuité directe des habitations existantes.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Le secteur est compris dans un réservoir de biodiversité bocager, et à proximité d'un réservoir de biodiversité aquatique, également identifié comme zone humide potentielle.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme prairie permanente, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé à l'Ouest du bourg de Sagnat. Les réseaux sont déjà présents au droit de la parcelle, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante. L'aménagement de la zone aura donc un impact sur l'activité agricole du territoire, puisque celui-ci supprimera environ 2800 m² de SAU.
Le secteur comporte des haies en limites parcellaires qui devront être conservées, afin de constituer un espace tampon avec les espaces naturels à préserver autour. Les alentours étant soit boisés, soit urbanisés, l'insertion paysagère des futures constructions ne sera pas problématique. De plus, ces haies sont identifiées dans le document comme étant des réservoirs de biodiversité bocagers, ayant donc une importance dans la vie et la circulation de la petite faune et des oiseaux notamment, sur le secteur.
Une potentielle zone humide est située à environ 100 m au Sud du secteur. Son urbanisation n'aura donc a priori pas d'impact sur cette potentielle zone humide.
Le raccordement de deux logements potentiels aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 2 logements pourront s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

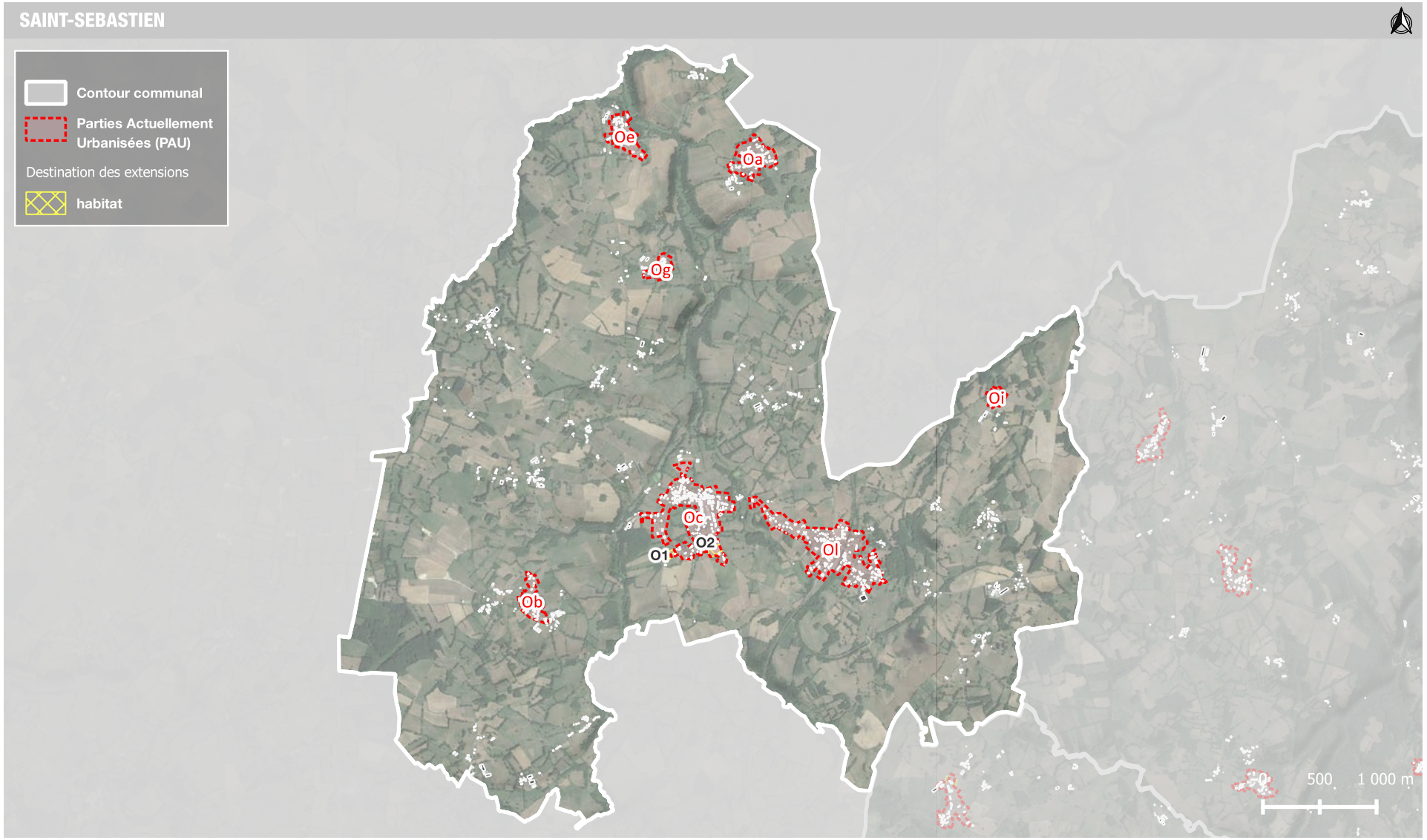
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Surface réduite afin de limiter la consommation d'ENAF. Le secteur doit accueillir 2 logements. Un espace tampon entre les constructions et les boisements devra être conservé sur la limite Ouest du secteur, permettant de limiter le risque incendie, ou de mieux le gérer en cas de besoin. Tous les éléments végétaux du secteur devront être conservés, en particulier le long des limites parcellaires et lorsqu'ils sont compatibles avec l'aménagement du secteur, car ils sont identifiés comme réservoirs de biodiversité bocagers.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

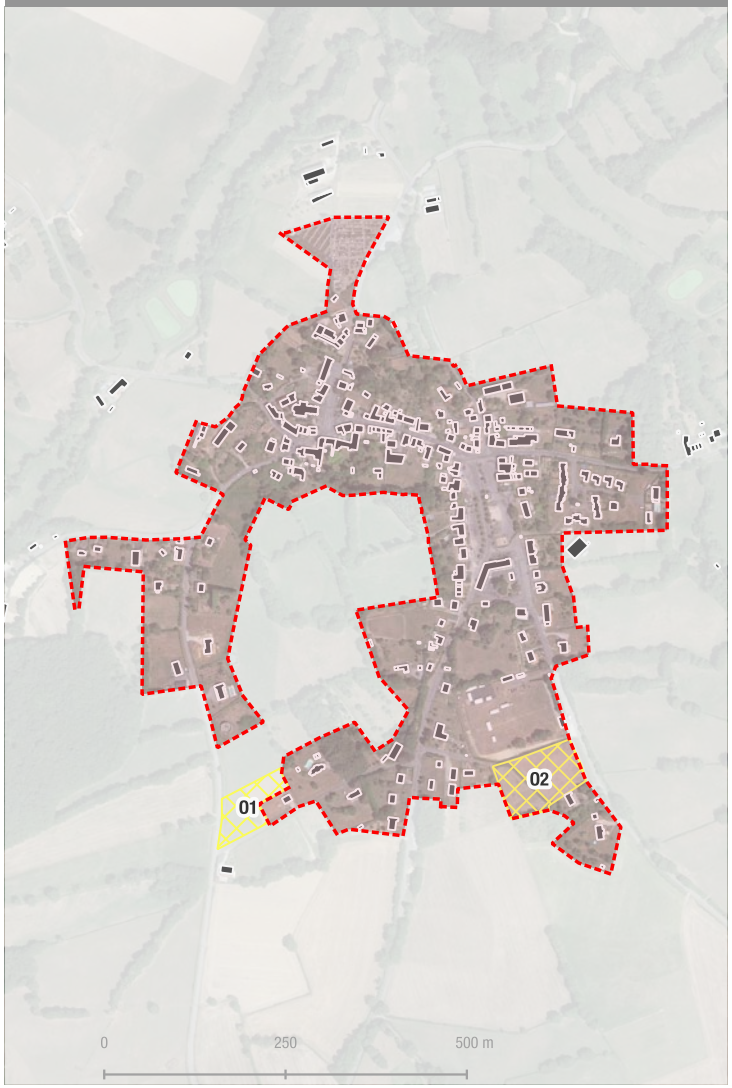
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
02	Blé tendre d'hiver	13 m²

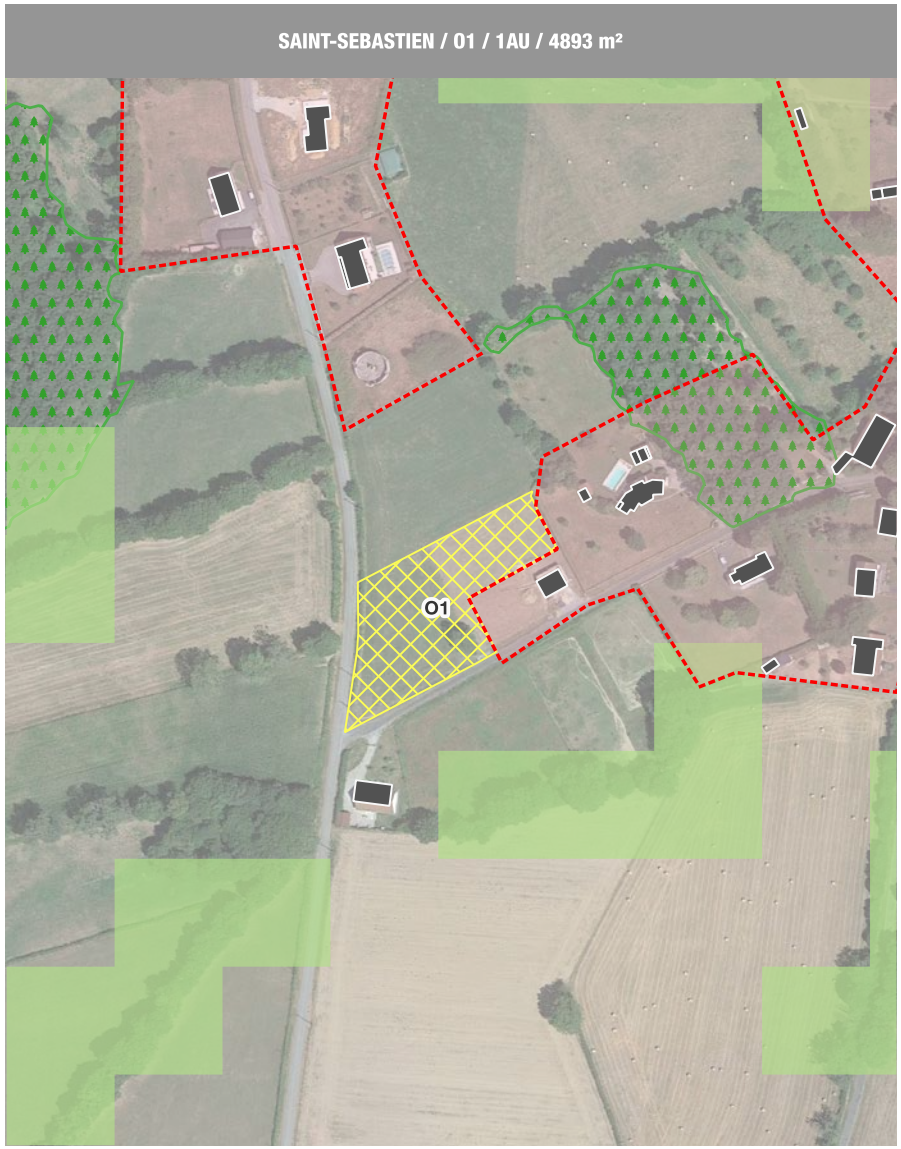
SAINT-SEBASTIEN ; BOURG (0c)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur 01: 3 logements minimum

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation touristique se localise au Sud du bourg de Saint-Sébastien. Il jouxte la zone urbaine existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Son aménagement est soumis à orientation d'aménagement et programmation ce qui permet d'assurer une consommation spatiale rationnelle ainsi qu'un aménagement qualitatif.

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 3 nouveaux logements au moins.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent dans 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.
- Une des parcelles consommées pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC, selon le RPG 2023. En effet, la parcelle est déclarée comme étant une prairie temporaire, de 5 ans ou moins

c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur O2 : 7 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au sud du bourg de Saintn-Sébastien. Il s'insère dans l'urbanisation existante. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux.

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 7 nouveaux logements au sein de l'urbanisation existante.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Aucun risque ou aucune nuisance n'est présent sur le secteur ou à proximité.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent sur la zone ou à proximité immédiate.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé au Sud du bourg de Saint-Sébastien. Les réseaux sont déjà présents à proximité de la parcelle, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC, son aménagement n'aura donc aucune incidence sur l'activité agricole du territoire.
Le secteur comporte des haies basses, notamment au centre, et le long des limites extérieures, puisqu'elles délimitent les parcelles existantes. Ces haies devront être conservées au maximum, puisqu'elles constituent un espace de refuge pour la petite faune, et qu'elles peuvent permettre une meilleure insertion paysagère des futures constructions, ou encore limiter les conflits d'usage, notamment avec la construction attenante.
Le raccordement de 7 logements potentiels aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque 7 logements pourront s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

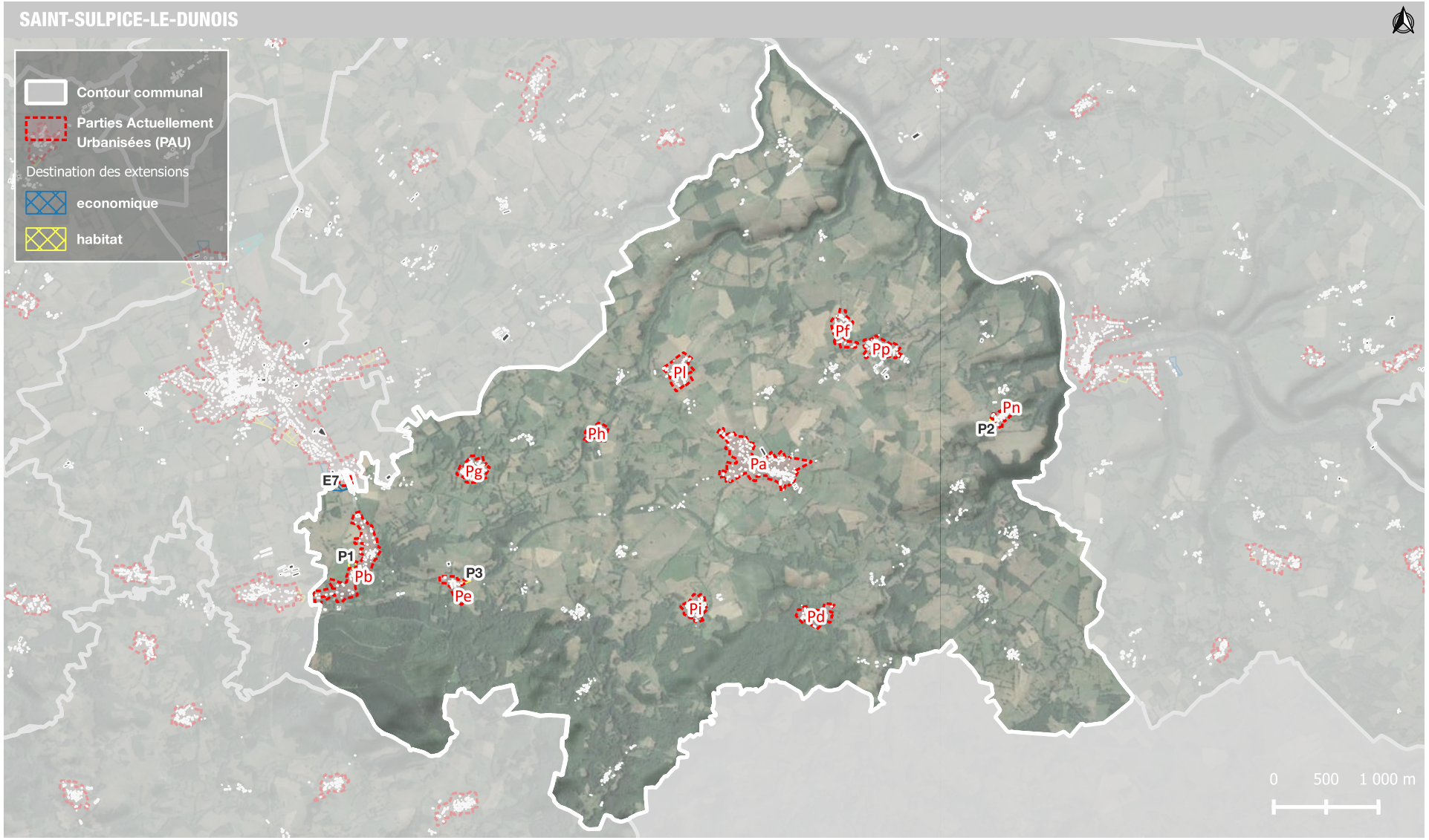
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue	Le maximum d'éléments végétaux du secteur devront être conservés, en particulier le long des limites parcellaires et lorsqu'ils sont compatibles avec l'aménagement du secteur.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

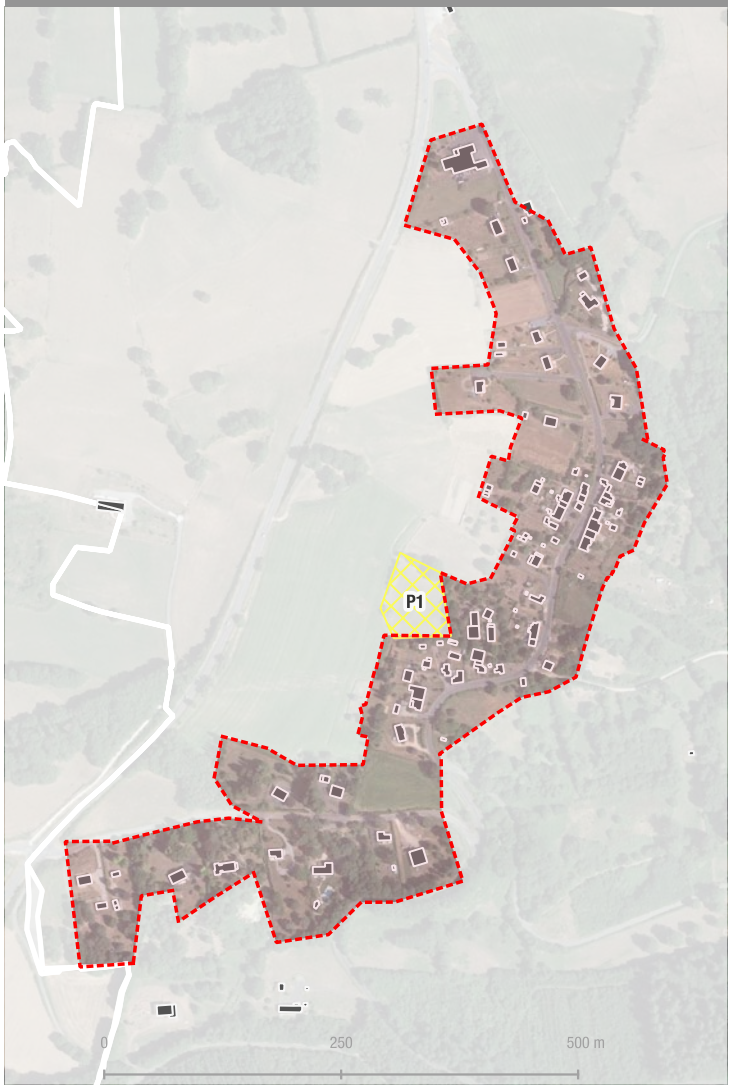
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
P1	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	4435.8 m²

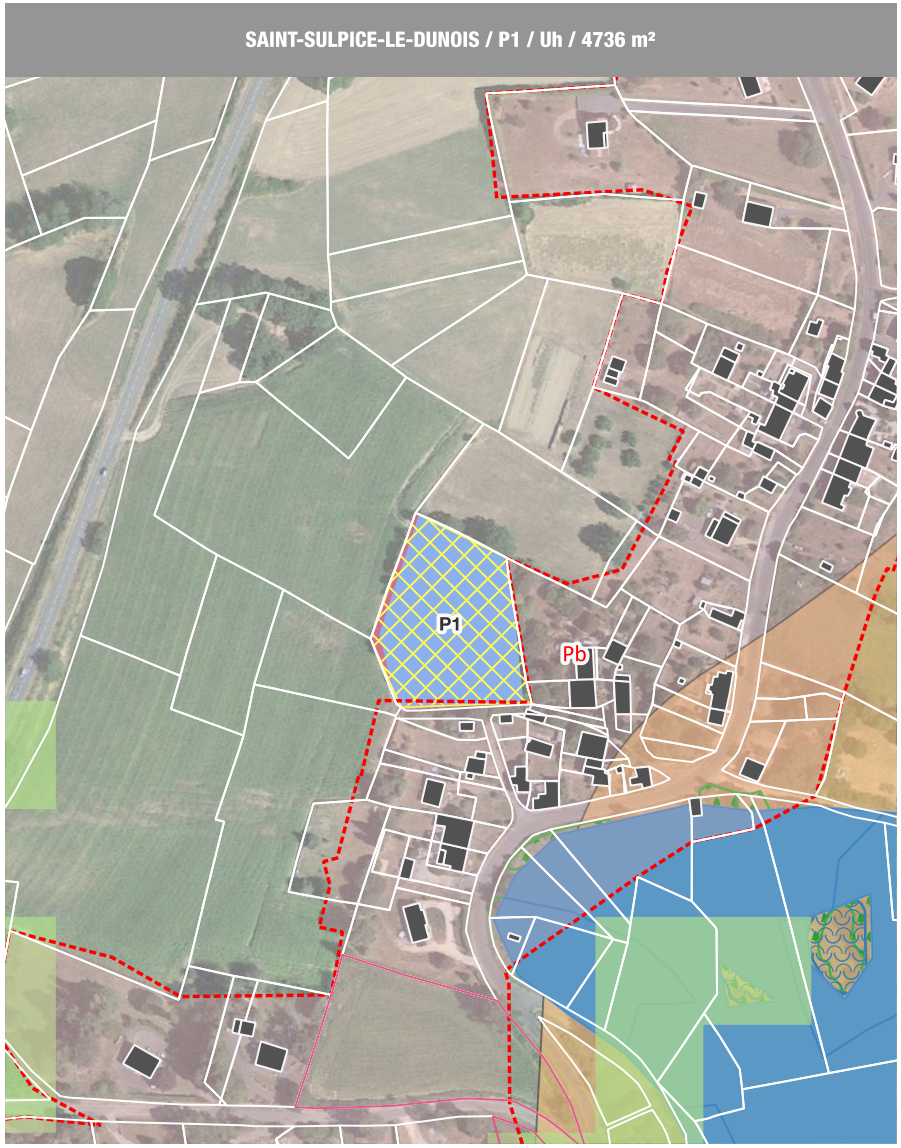
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS ; CHABANNE (Pb)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur P1 : 2 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Saint-Sulpice-le-Dunois, au lieu-dit Chabanne. Il jouxte l'enveloppe urbaine existante. Le terrain retenu pour accueillir un nouveau développement urbain est plat, facilement aménageable et localisé en continuité immédiate du bourg et de ses réseaux.

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 2 nouveaux logements en prolongement direct du bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate, y compris la défense incendie.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants. L'Est du village est situé dans uen zone où l'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent dans la zone ou à proximité.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclaré à la PAC comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé au Sud du bourg de Saint-Sulpice-le-Dunois, et plus particulièrement à l'Ouest du lieu-dit Chabanne. Les réseaux sont déjà présents à proximité de la parcelle, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée est déclarée à la PAC comme étant une prairie permanente, à herbe prédominante. L'aménagement de la zone aura donc un impact sur l'activité agricole du territoire, puisque celui-ci supprimera environ 4 700 m² de SAU.

Le secteur comprend des haies arborées, le long de ses limites parcellaires. Ces haies devront donc être conservées dans la mesure du possible, à partir du moment où elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone. En effet, elles permettent la vie et la circulation de la petite faune, et sont également gage d'une meilleure insertion paysagère des futures constructions. Elles permettent également d'avoir un espace tampon entre les futures habitations et l'activité agricole attenante, où le champ est cultivé, limitant ainsi les conflits d'usage.
Le raccordement de 2 logements potentiels aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 2 logements pourront s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

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 Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF, et en particulier de la SAU Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables	Les éléments végétaux présents devront être conservés dans la mesure du possible, afin d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions, de constituer un espace tampon avec l'activité agricole attenante, mais également un abri et un lieu de passage pour la petite faune. Surface d'extension réduite, puisque le secteur ne pourra accueillir que 2 logements.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

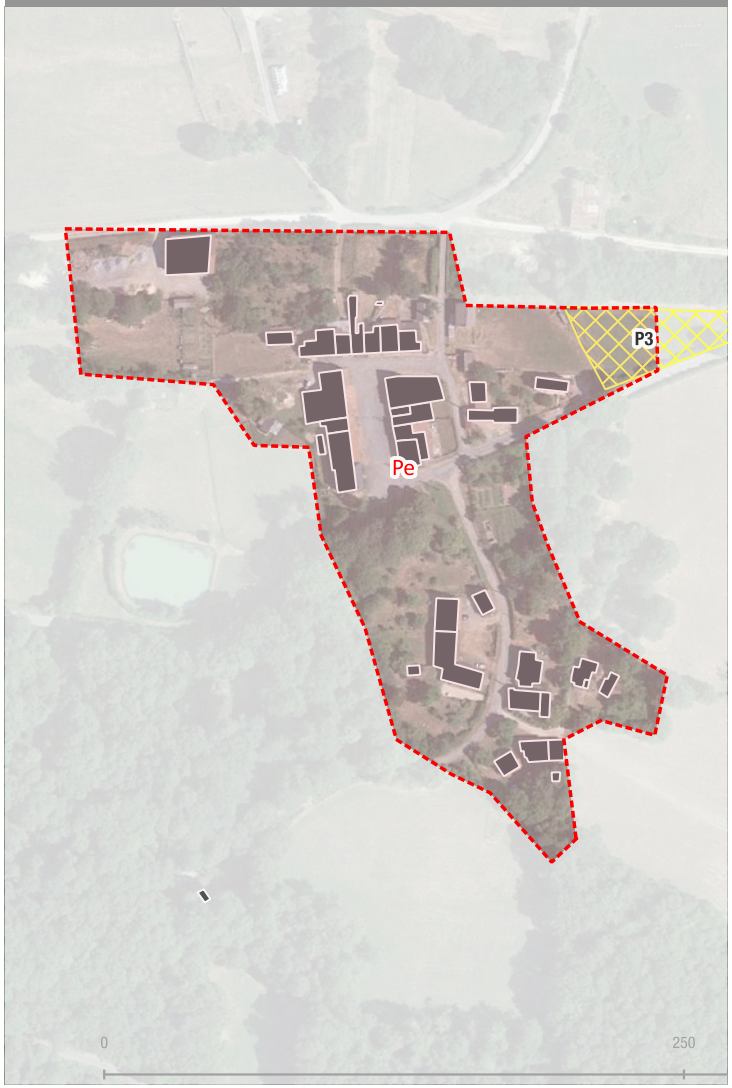
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

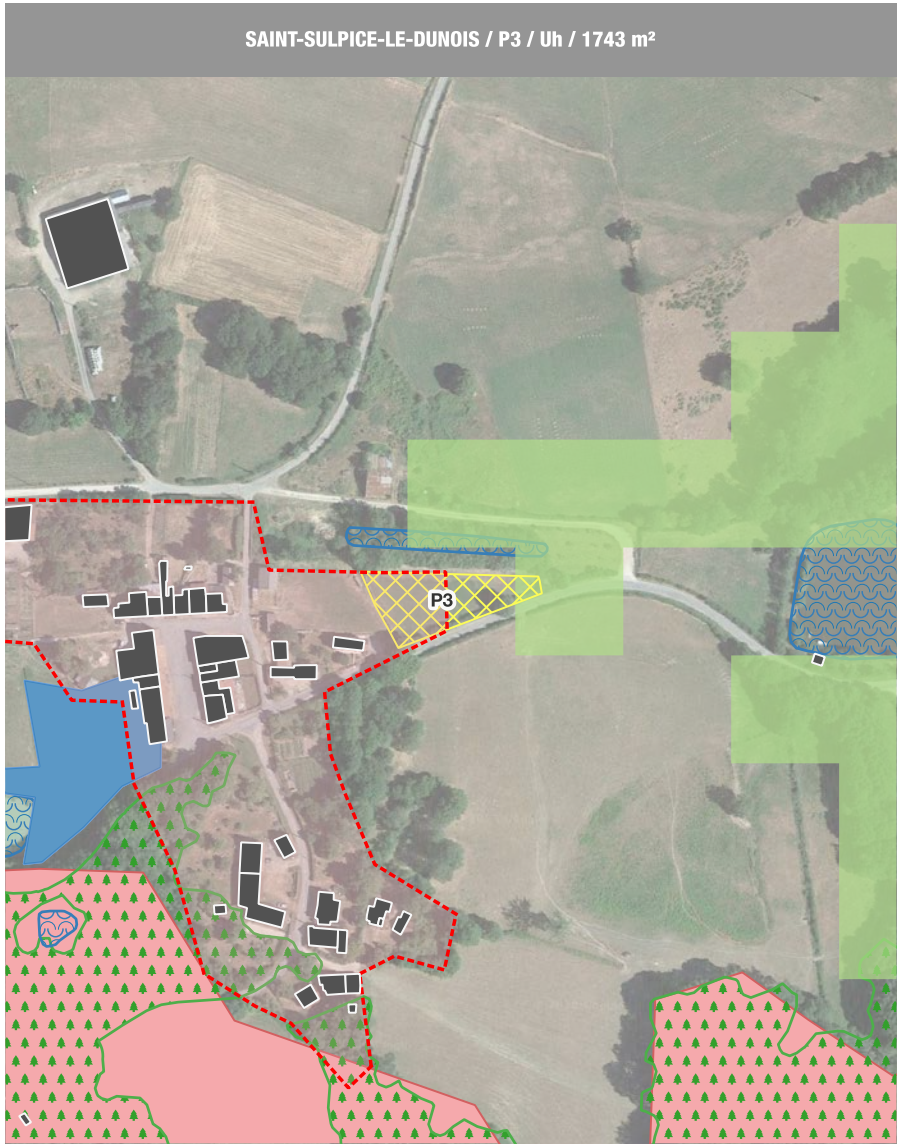
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS ; GUEST (Pe)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur P3 : 1 logement min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Est du hameau «Le Guest», sur la commune de Saint-Sulpice-le-Dunois. Il jouxte directement les constructions existantes, permettant de venir compléter l'enveloppe urbaine. Les terrains choisis pour cette nouvelle urbanisation sont plats, facilement aménageables, et à proximité directe des réseaux existants.

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 d'un nouveau logement.
- 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.
- Les haies situées au Nord du secteur sont identifiées comme réservoir de biodiversité bocagers, ainsi que celles en limite Est du secteur.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain n'est pas déclarée à la PAC, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé à l'Est du hameau du Guest, à St-Sulpice-le-Dunois. Les réseaux sont déjà présents à proximité de la parcelle, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.
La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC, son urbanisation n'aura donc pas d'impact sur l'activité agricole du territoire.
Le secteur comprend des haies arborées, le long de ses limites parcellaires. Ces haies devront donc être conservées dans la mesure du possible, à partir du moment où elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone. En effet, elles permettent la vie et la circulation de la petite faune, et sont également gage d'une meilleure insertion paysagère des futures constructions. Elles permettent également d'avoir un espace tampon entre les futures habitations et l'activité agricole attenante, limitant ainsi les conflits d'usage.
Les haies en limites Est, ainsi que celles situées plus au Nord du secteur sont identifiées comme réservoirs de biodiversité bocagers, cependant l'urbanisation du secteur n'aura pas d'impact sur ces éléments de trame verte.

Le raccordement d'un logement potentiel aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement 1 logement pourra s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

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	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	
	Diminution des ENAF	
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Les éléments végétaux présents devront être conservés dans la mesure du possible, afin d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions, de constituer un espace tampon avec l'activité agricole attenante, mais également un abri et un lieu de passage pour la petite faune.	
Absence d'éléments de paysage remarquables	Surface d'extension réduite, puisque le secteur ne pourra accueillir qu'un logement.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Aucune

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS ; NOUZEIRAT HAUT (Pn)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur P2 : 1 logement min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Ouest du hameau de Nouzeirat, à Saint-Sulpice-le-Dunois. Il jouxte directement les constructions existantes. Les terrains choisis pour cette nouvelle urbanisation sont plats, facilement aménageables, et à proximité directe des réseaux existants.

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 de produire au moins un nouveau logement en prolongement des constructions existantes.
- 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.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent dans la zone ou à proximité.
- La parcelle concernée par ce développement urbain n'est pas déclarée à la PAC, selon le RPG 2023.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

c) incidences potentielles

Le secteur est situé à l'Ouest du hameau de Nouzeirat. Les réseaux sont déjà présents à proximité de la parcelle, n'engendrant pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.

La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC, son aménagement n'aura donc aucune incidence sur l'activité agricole du territoire.
Le secteur comporte déjà des éléments végétaux, et notamment des haies le long de ses limites parcellaires. Ces haies devront être préservées si elles sont compatibles avec l'aménagement. En effet, elles permettent dans un premier temps de constituer un espace tampon avec l'activité agricole attenante, d'assurer une meilleure insertion paysagère des futures constructions, et sont essentielles pour la petite faune.

Le raccordement d'un logement potentiel aux réseaux existants n'aura pas d'impact significatif à l'échelle communale ou intercommunale. De même, l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES est à relativiser, puisque seulement un logement pourra s'implanter sur la zone, n'engendrant pas non plus d'impact significatif à l'échelle intercommunale.

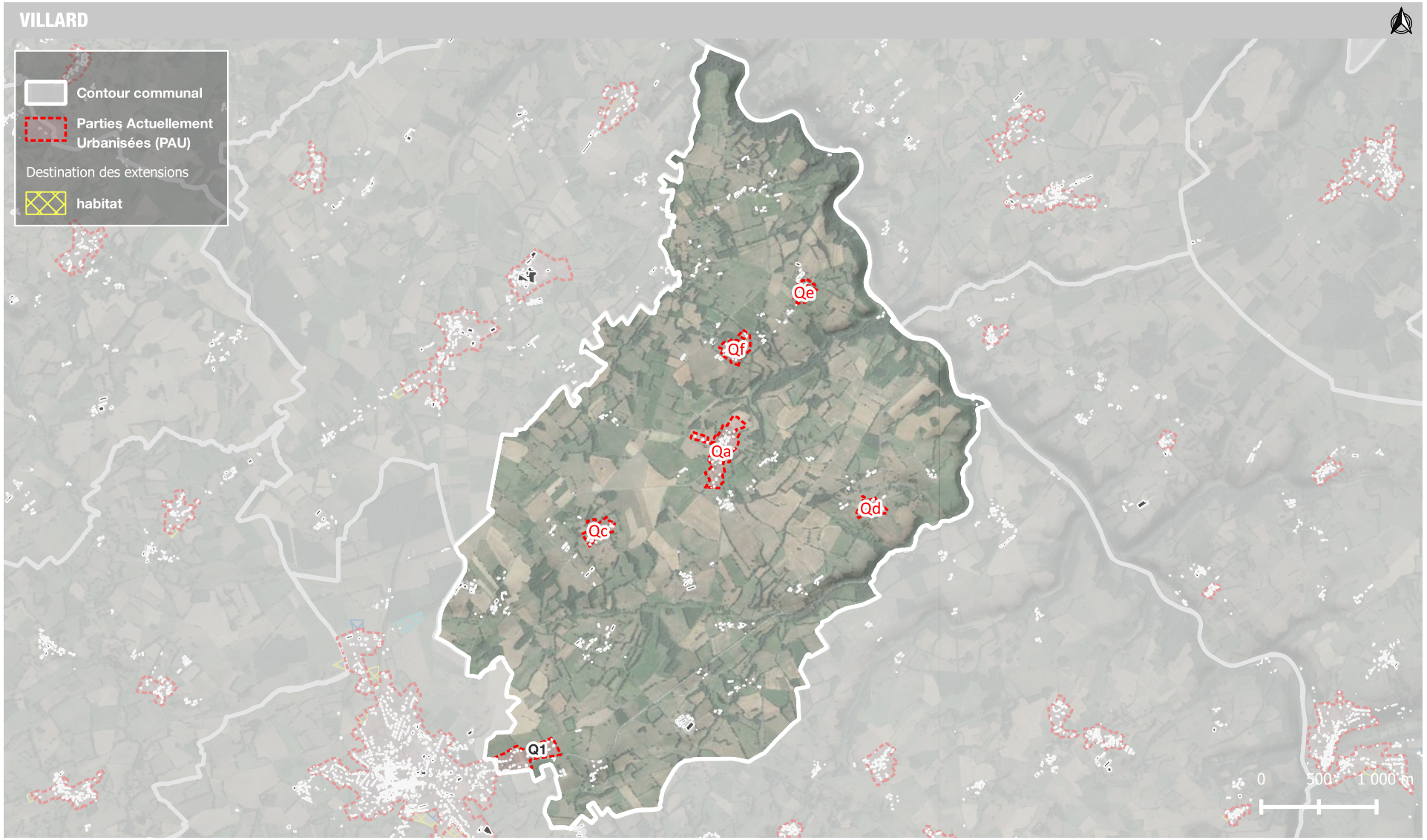
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	Indirectes
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Diminution des ENAF, et en particulier de la SAU Augmentation des rejets	Augmentation des consommations d'énergies et des émissions de GES

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	Réduire	Compenser
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Absence d'éléments de paysage remarquables	Les haies présentes le long des limites parcellaires devront être conservées dans la mesure du possible, dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement du secteur. Surface d'extension réduite, puisque le secteur ne pourra accueillir qu'un logement.	

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

Partie Actuellement urbanisée

Extensions

economique

habitat

Consommation spatiale d'ENAF engendrée par les extensions d'urbanisation :

Consommation spatiale sur les natura 2000 :

Aucune

Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 1 :

Aucune

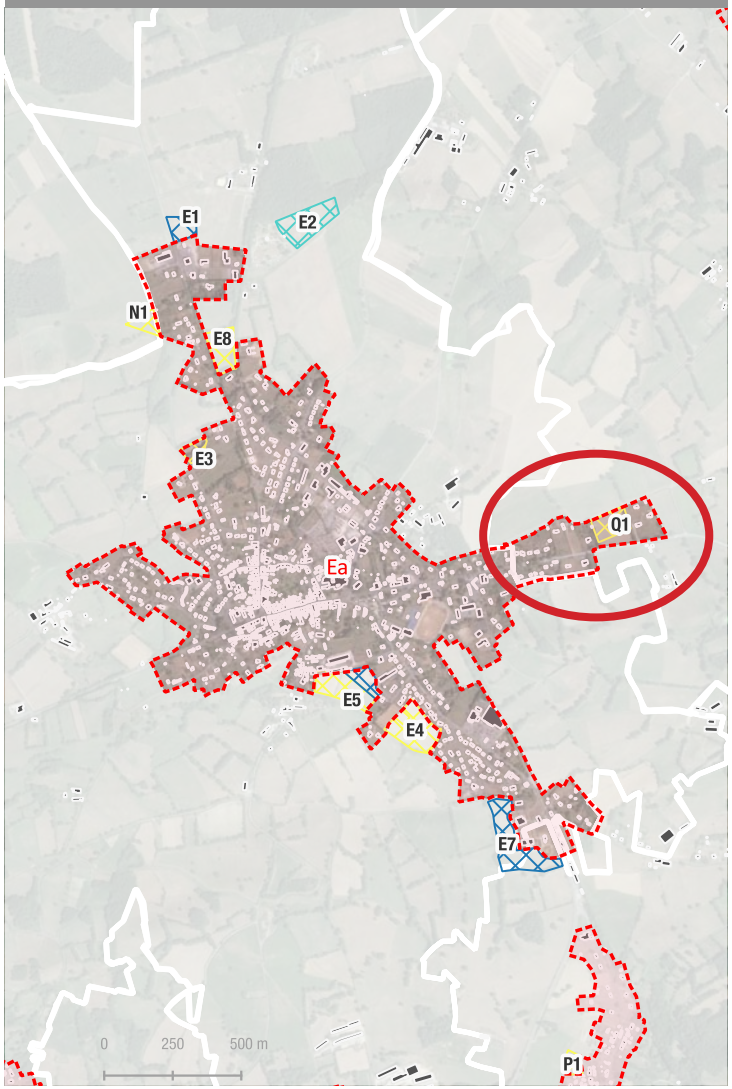
Consommation spatiale sur les ZNIEFF de type 2 :

Aucune

Consommation spatiale sur les terres PAC :

Réf. secteur	Type de culture	Surface impactée
E1	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	7773.7 m²
E3	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	251.3 m²
E3	Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	7.3 m²
E4	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	19490.7 m²
E5	Sarrasin	7980.1 m²
E5	Sarrasin	6762.8 m²
N1	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	5893.6 m²
Q1	Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	10684.6 m²

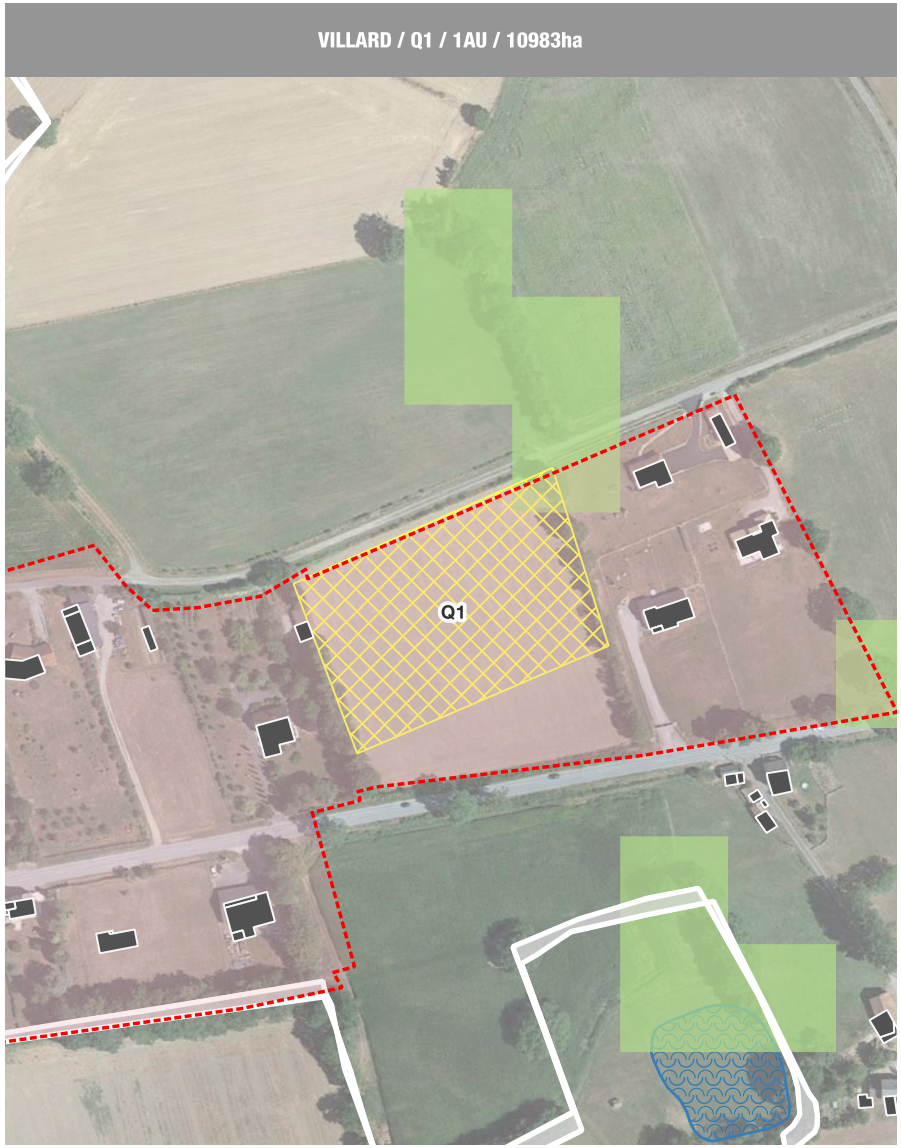
DUN-LE-PALESTEL ; BOURG (Ea)



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES



Secteur Q1 : 9 logements min.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise à l'Est du bourg de Dun-le-Palestel et dans sa continuité directe, mais sur la commune de Villard. Il jouxte les constructions existantes. Les terrains retenus pour accueillir un nouveau développement urbain sont plats, facilement aménageables et localisés en continuité immédiate du tissu urbain et de ses réseaux. Le secteur est soumis à orientation d'aménagement et de programmation, afin d'y imposer un nombre de logement minimal, ainsi qu'un aménagement qualitatif.

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 9 nouveaux logements en prolongement d'un lotissement existant.
- 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.
- Aucun élément identifié dans les trames verte et bleue du territoire n'est présent dans la zone. Seules les haies situées de l'autre côté de la route, au Nord sont identifiées comme réservoirs de biodiversité bocagers.
- La parcelle consommée pour ce futur développement urbain est déclarée à la PAC comme étant une prairie temporaire, de 5 ans ou moins, d'après le RPG 2023.

c) incidences potentielles

Se référer à la partie 4.4 traitant des potentielles incidences sur l'environnement de l'ouverture des secteurs d'urbanisation encadrées par OAP.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.1 IDENTIFICATION DES 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 encadre 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 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 [...]»

Les STECAL sont divisés en 6 catégories :

- les **STECAL Ax :** d'activités économiques en contexte agricole (20) ;

- les **STECAL Nenr :** dédiés au développement de la production d'énergies renouvelable en contexte naturel (12)

- les **STECAL Nl ;** d'activités légères de loisirs en contexte naturelle (2)

- les **STECAL Nt :** d'activités touristiques en contexte naturel (8)

- les **STECAL Ne :** dédiés aux équipements en contexte naturel (4)

- les **STECAL Ale :** d'activités équestres en contexte naturel (1)

IDENTIFICATION DE STECAL



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

CHENIERS, Ax, 0.23 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'un peintre.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

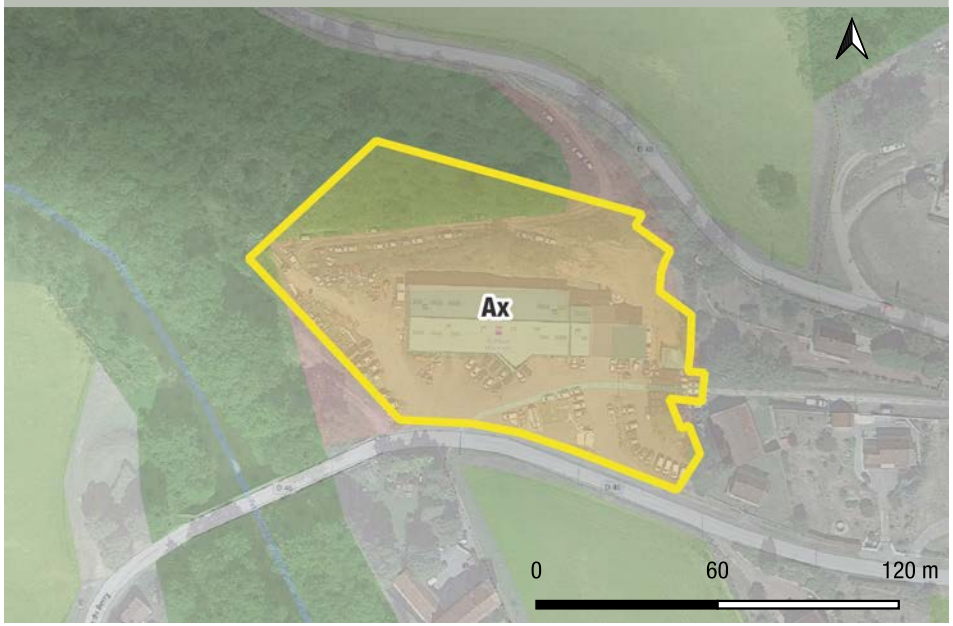
Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément identifié à la trame verte et bleue n'est présent sur ou à proximité immédiate du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles faibles.

CHENIERS, Ax, 1.04 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un garage automobile.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue est présent au Nord du secteur. Le cours d'eau La Petite Creuse est situé au Sud du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

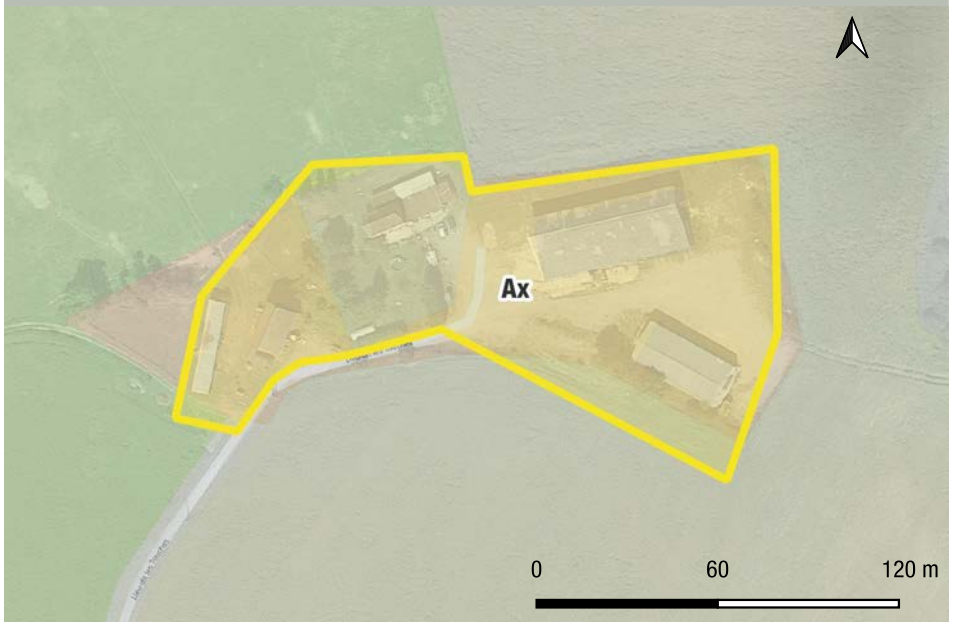
Le secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles moyen, et au risque inondations de caves. Deux sites BASIAS sont identifiés sur le secteur (dû au garage) et compris dans le périmètre de monument historique de l'Église paroissiale de l'Assomption de la Très Sainte-Vierge de Chéniers.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

CHENIERS, Ax, 1.35 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une asinerie (élevage d'âne).

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur le secteur. La ZNIEFF II «La Vallée de la Petite Creuse» se situe à quelques dizaines de mètres au Nord du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

COLONDANNES, Ax, 0.35 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une activité de taille de pierre.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue est présent à l'Ouest du secteur. Cet espace boisé est protégé par l'OAP TVB, car identifié comme éléments de paysages à protéger. Cependant, l'activité n'aura aucun impact sur cet espace boisé.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen et inondation de caves.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

COLONDANNES, Ax, 0.91 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un constructeur bois (Habitation, agrandissement, extension, menuiseries, isolation...).

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

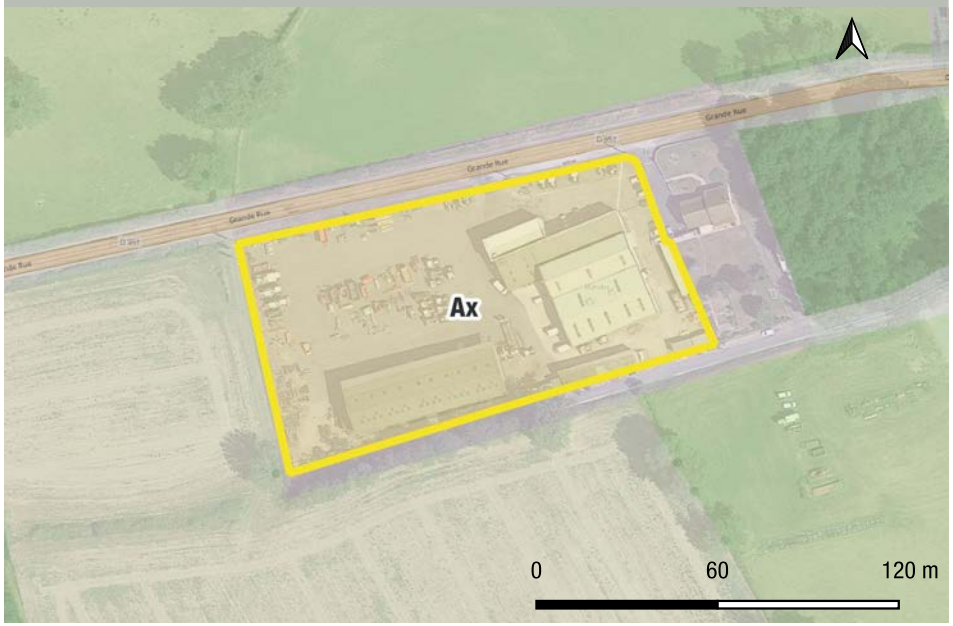
Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Deux espaces boisés sont situés au Nord et à l'Est du secteur. Une petit étang est situé au Sud-Est du secteur. L'espace boisé à l'Est est identifié par le règlement graphique comme éléments de continuité écologique à préserver. Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen, et au risque inondation de cave sur sa partie Sud.

COLONDANNES, Ax, 1.01 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une activité de vente de matériel agricole.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément identifié à la trame verte et bleue n'est situé sur ou à proximité du secteur.

Le secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles faibles.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

CROZANT, Ax, 0.21 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un plombier.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

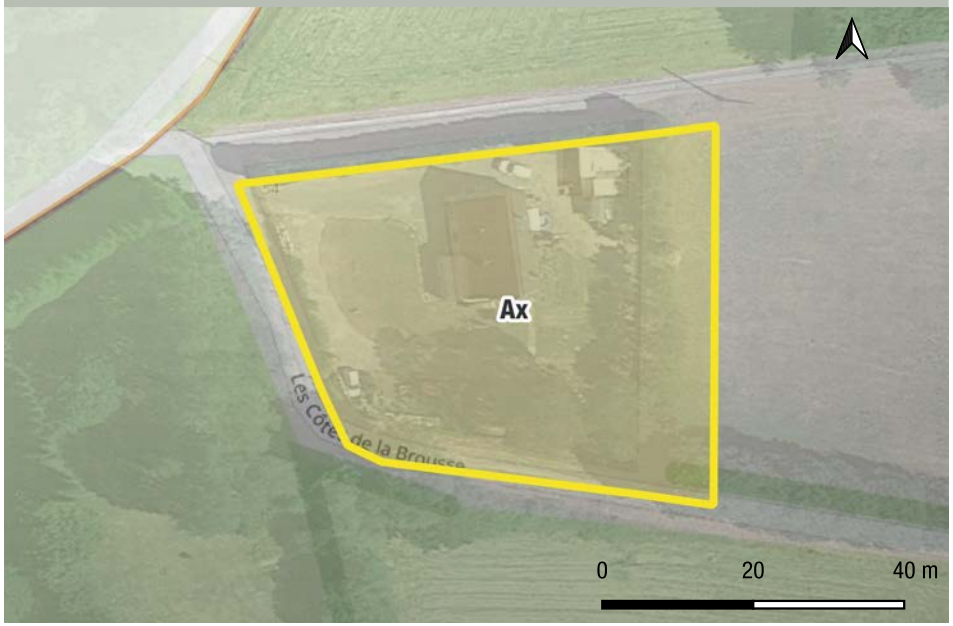
Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Une haie est identifié à la trame verte et bleu au Nord-Ouest du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

CROZANT, Ax, 0.24 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un artisan plombier.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé couvre une partie du secteur, identifié dans le règlement graphique comme éléments de continuité écologique et trame verte et bleue à préserver. La ZNIEFF de type II «Vallée de la Creuse de Fresselines à Crozant», et la Natura 2000 «Vallée de la Creuse» est situé à environ 80 mètres à l'Est du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

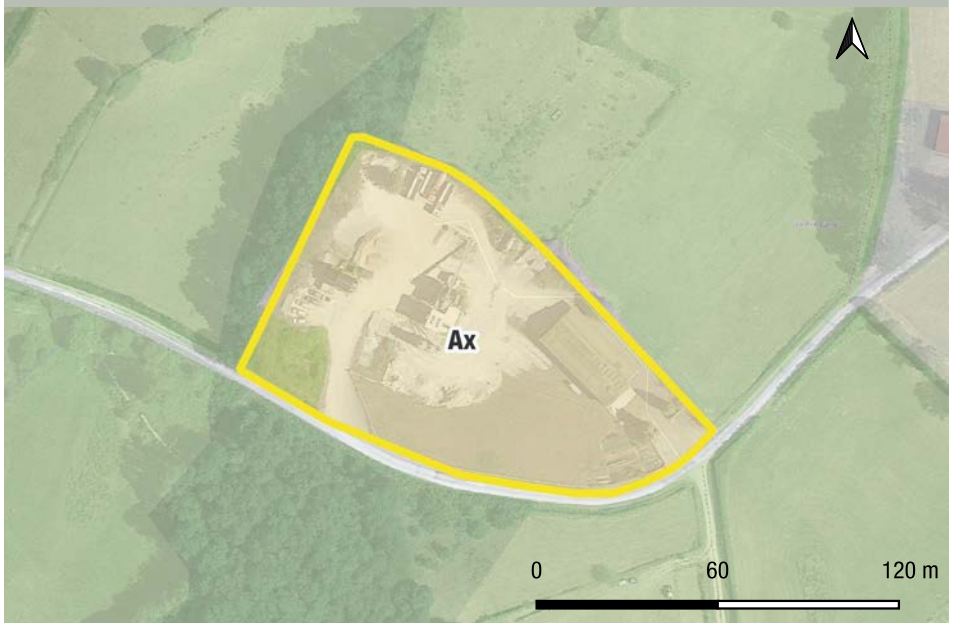
Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

CROZANT, Ax, 1.04 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une centrale béton.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

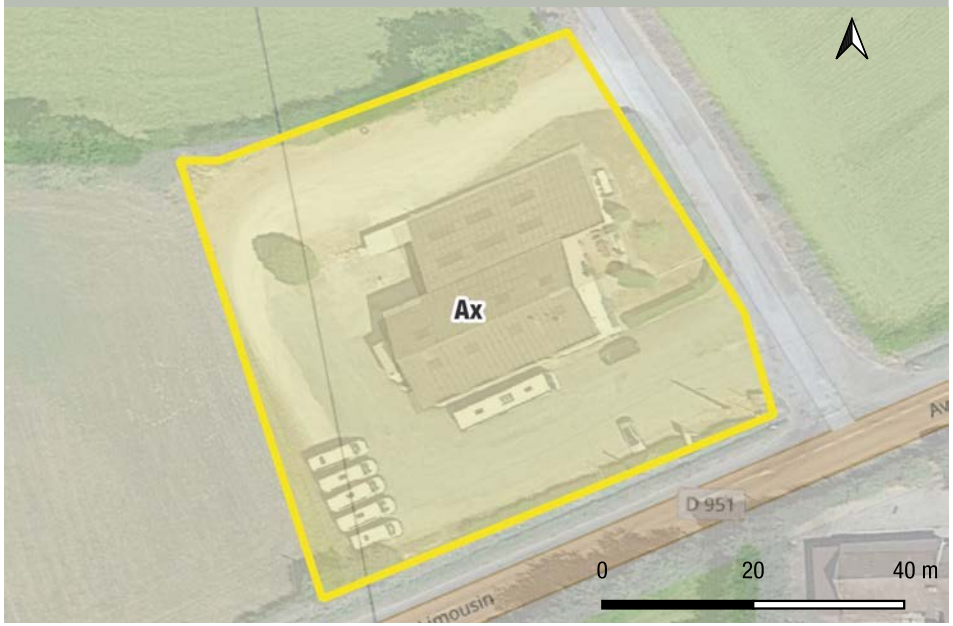
Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Une haie longe la limite Ouest du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

DUN-LE-PALESTEL, Ax, 0.35 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un garage automobile.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

DUN-LE-PALESTEL, Ax, 2.43 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'un équarrisseur.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

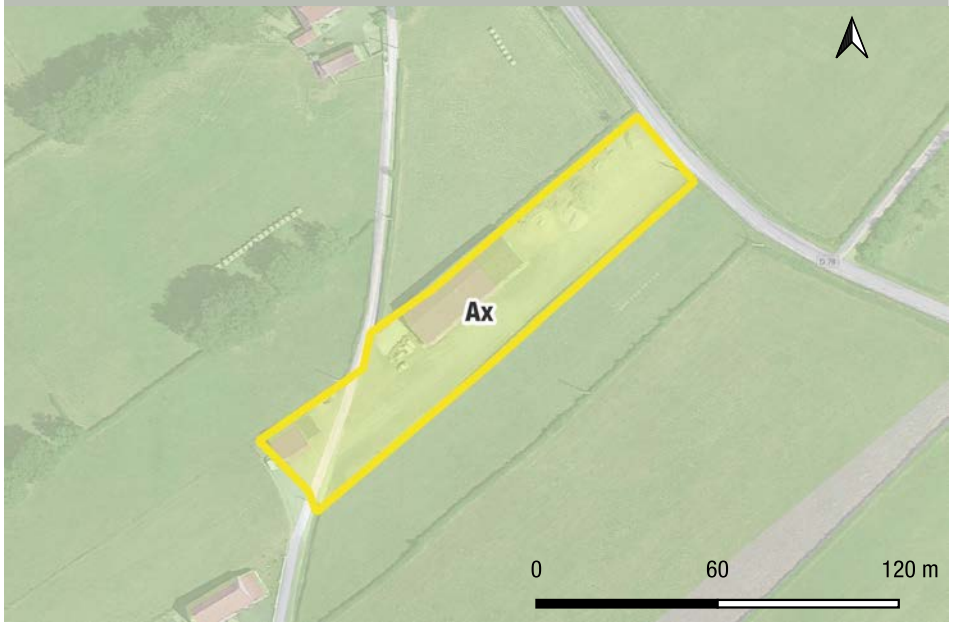
Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé est situé au Sud du secteur, de l'autre côté de la route. Tout projet sur le secteur du STECAL, n'aura aucun impact sur l'espace boisé.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen, et le risque inondation de caves.

FRESSELINES, Ax, 0.49 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une entreprise de BTP.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Le secteur est jouxté par une haie le long de la limite Nord-Ouest.

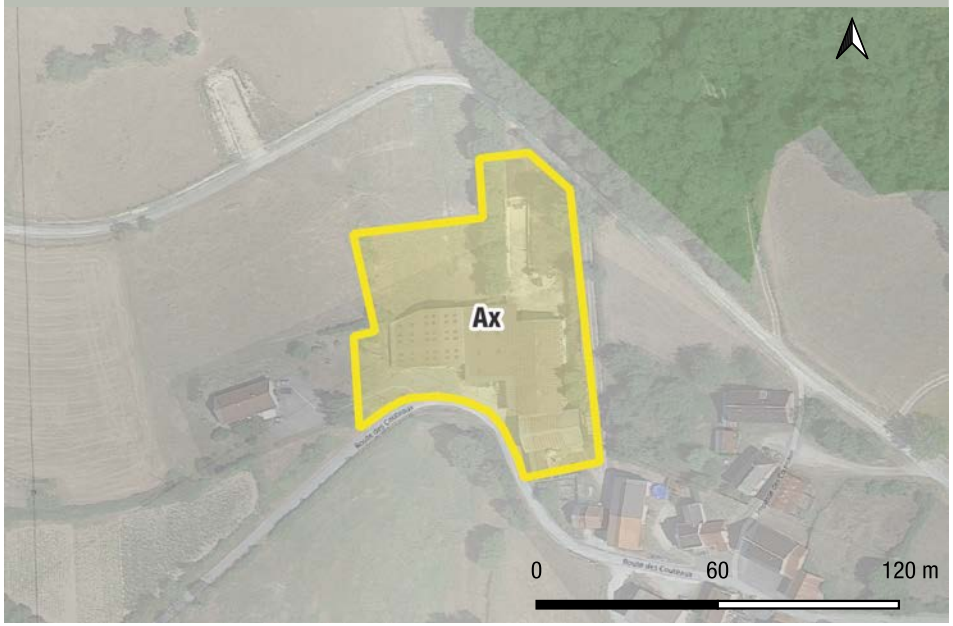
Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

NAILLAT, Ax, 0.56 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un GAEC.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen.

La Partie Nord Ouest du secteur est couvert par une parcelle déclarée à la PAC comme prairie permanente. Cependant, comme il s'agit d'un GAEC, développer sur ce secteur soutiendra l'activité agricole de la commune.

NOUZEROLLES, Ax, 0.26 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une armurerie.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est situé au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

SAINT-SEBASTIEN, Ax, 0.06 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un menuisier.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

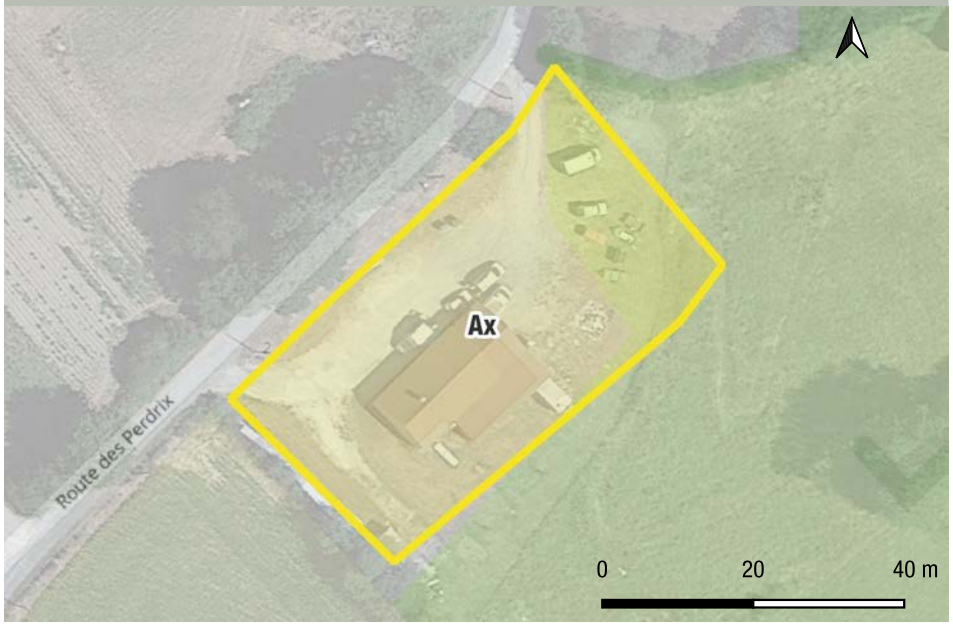
Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen.

SAINT-SEBASTIEN, Ax, 0.19 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un traiteur.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

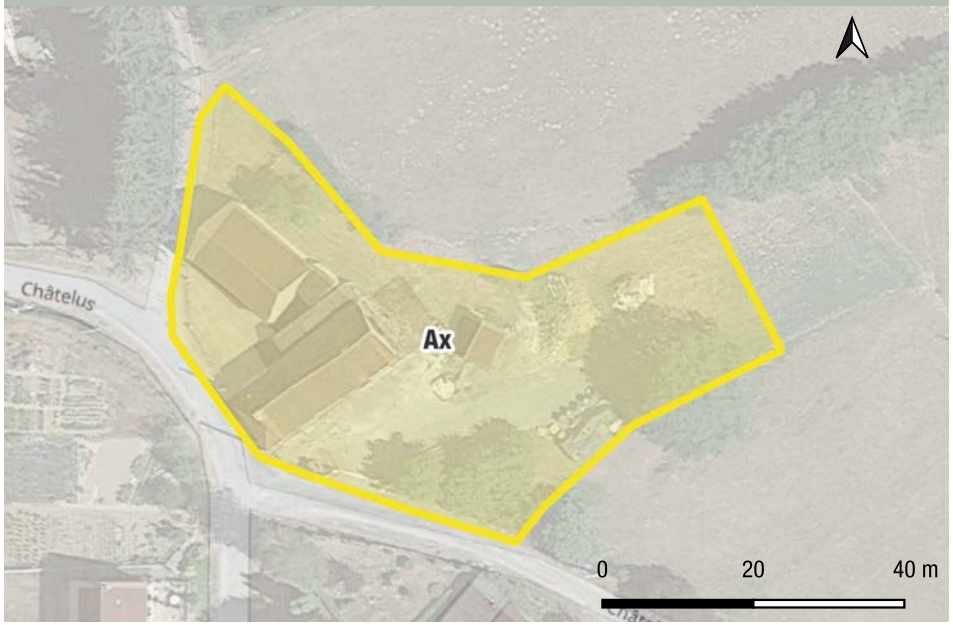
Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS, Ax, 0.25 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un couvreur zingueur.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

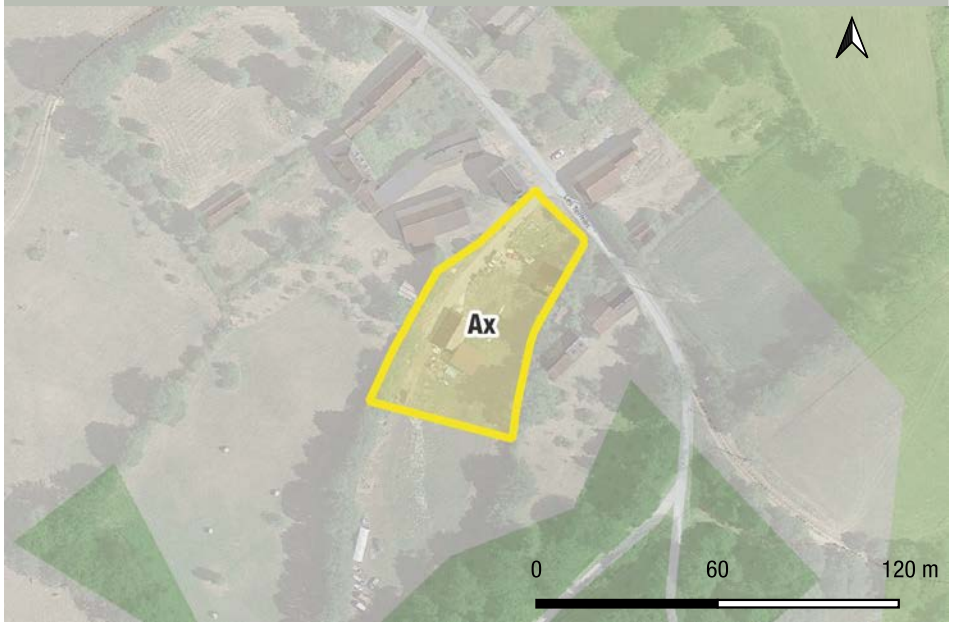
Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS, Ax, 0.29 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une entreprise de travaux publics.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

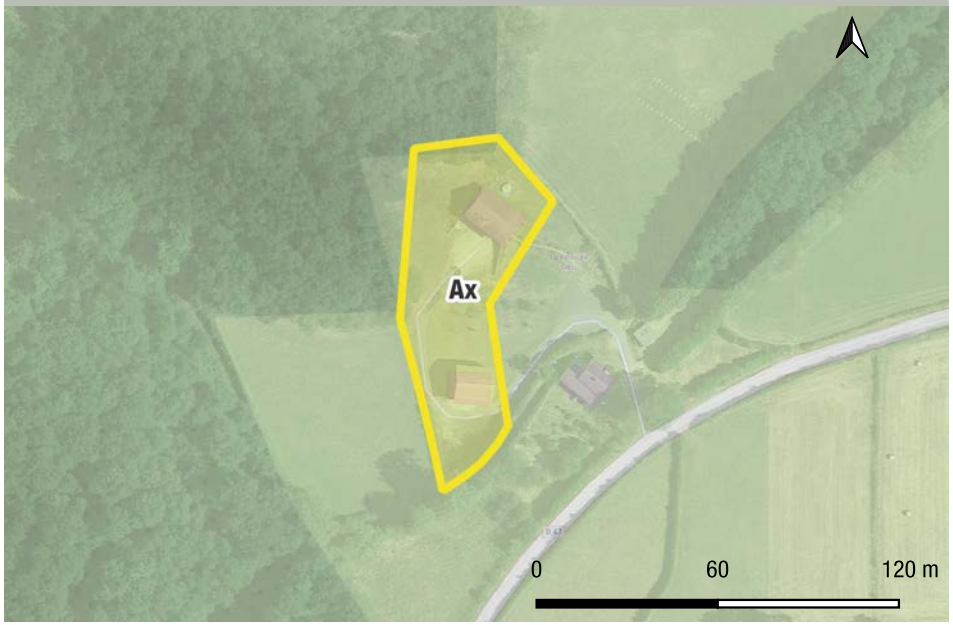
La partie Sud du secteur est soumis au risque inondation de caves.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.2 IDENTIFICATION DES STECAL AX (AGRICOLE ÉCONOMIQUE) DANS LE PLUI

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS, Ax, 0.35 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un maçon.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

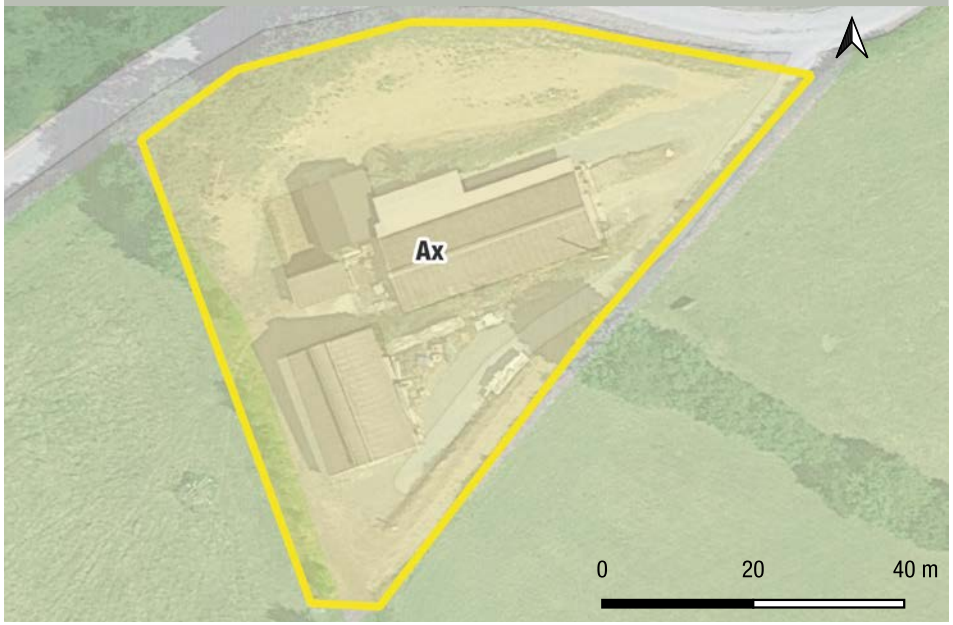
Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé est situé à l'Ouest du secteur, identifié au règlement graphique comme élément de continuité écologique et trame verte et bleue à protéger.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS, Ax, 0.38 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une entreprise de couverture.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

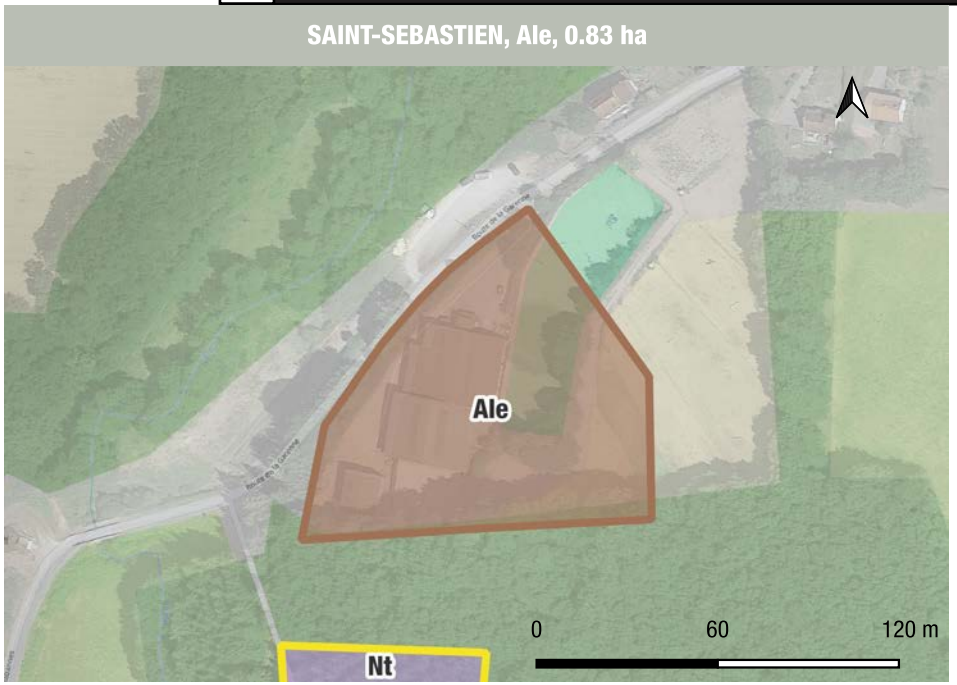
Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.3 IDENTIFICATION DES STECAL ALE (ACTIVITÉS ÉQUESTRES EN CONTEXTE AGRICOLE) DANS LE PLUI



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un centre équestre.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue jouxte la limite Sud du secteur. Le cours d'eau l'Abloux est situé à l'Ouest de la zone. Le secteur est classée en risque retrait gonflement des argiles moyen, et le nord du secteur est soumis au risque inondation de cave.

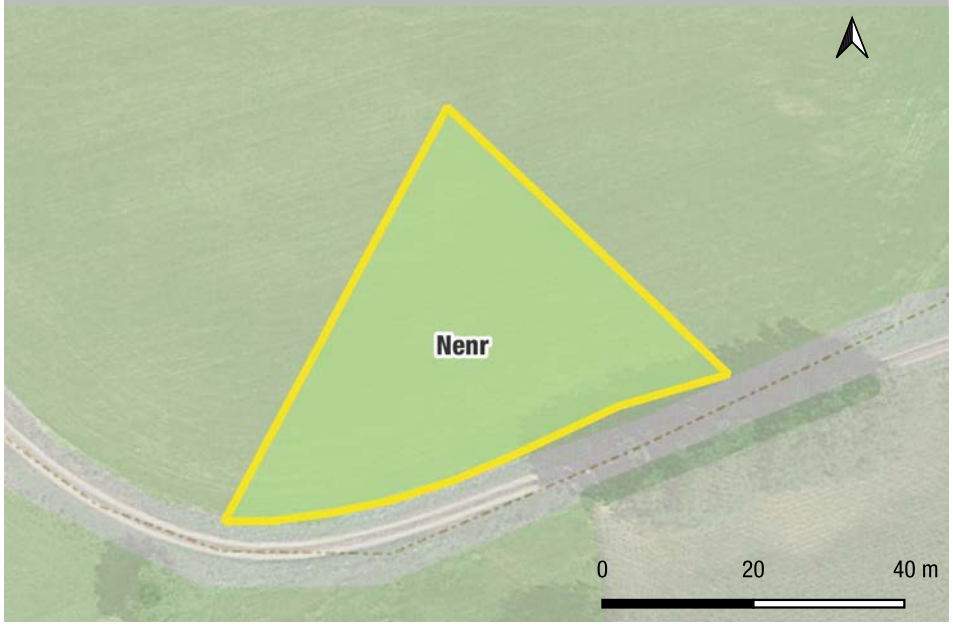
Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.4 IDENTIFICATION DES STECAL NENR (NATURELLE À VOCATION DE PRODUCTION D'ÉNERGIE) DANS LE PLUI

COLONDANNES, Nenr, 0.17 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'éoliennes.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

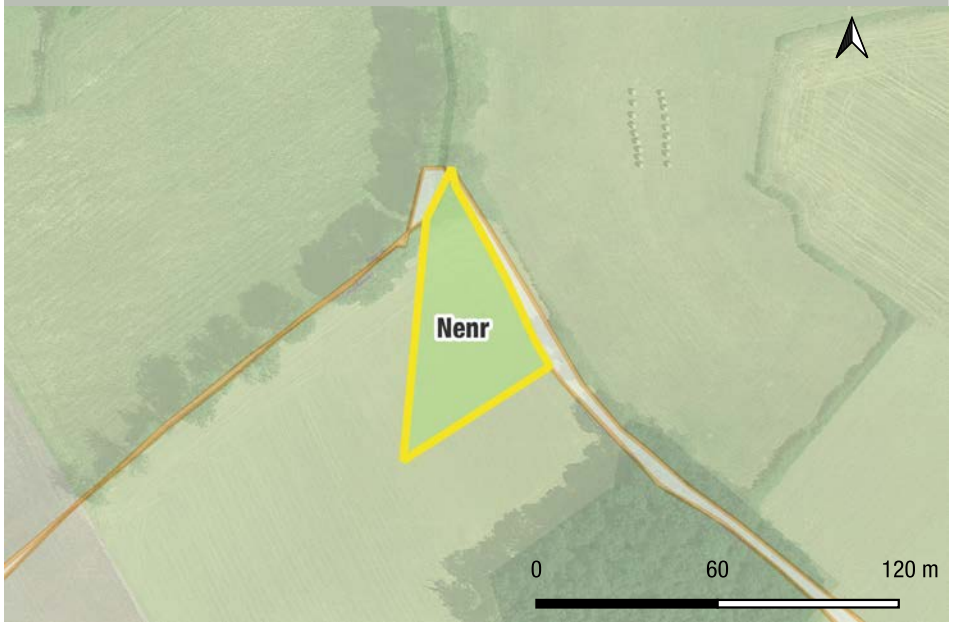
Le secteur est situé sur des terres déclarées à la PAC comme prairies temporaires. Le projet concernant l'implantation d'éoliennes, les terres continueront à être exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole de la commune.

Aucun élement de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible, et au risque inondations par débordements de nappes.

COLONDANNES, Nenr, 0.23 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'éoliennes.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

Le secteur est situé sur des terres déclarées à la PAC comme culture de maïs. Le projet concernant l'implantation d'éoliennes, les terres continueront à être exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

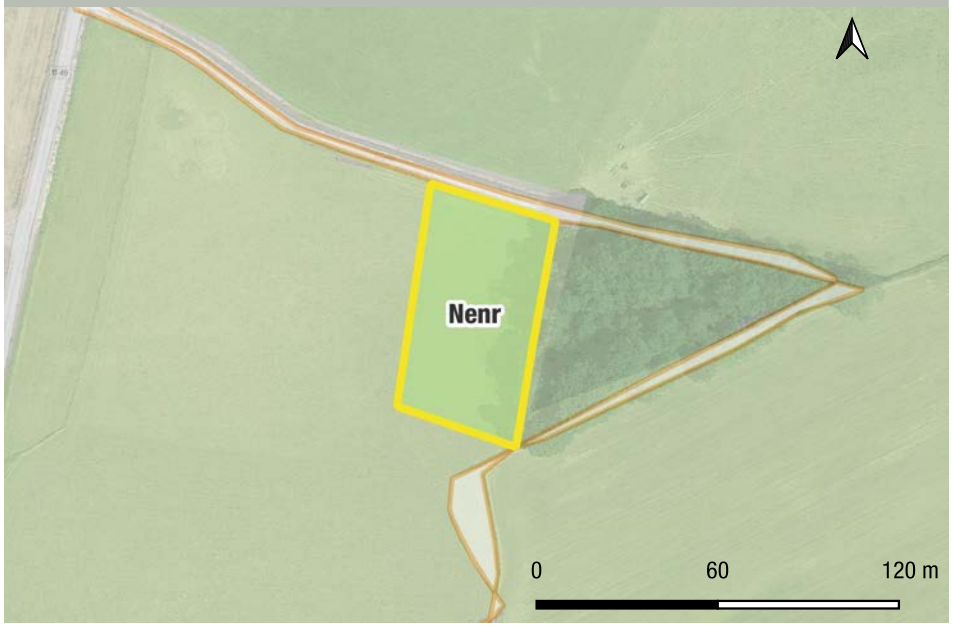
Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.4 IDENTIFICATION DES STECAL NENR (NATURELLE À VOCATION DE PRODUCTION D'ÉNERGIE) DANS LE PLUI

COLONDANNES, Nenr, 0.31 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'éoliennes.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

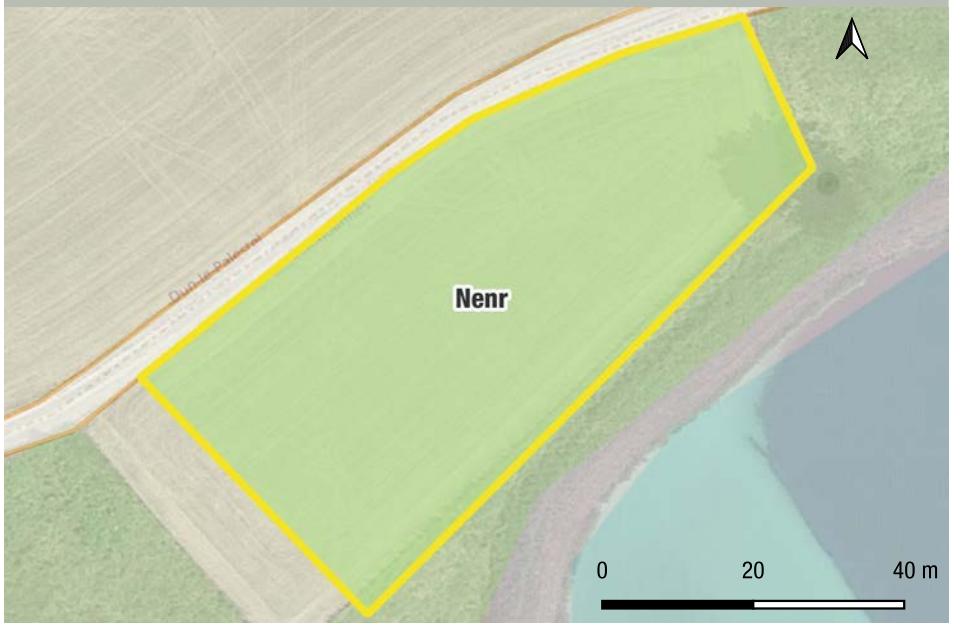
Le secteur est situé sur des terres déclarées à la PAC comme prairies temporaires. Le projet concernant l'implantation d'éoliennes, les terres continueront à être exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole de la commune. Le projet aura donc peu d'impact sur l'activité agricole et sur l'environnement de la commune.

Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue est situé à l'Est du secteur, mais il n'est pas d'intérêt écologique majeur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

COLONDANNES, Nenr, 0.32 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'éoliennes.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

Le secteur est situé sur des terres déclarées à la PAC comme cultures de blé tendre d'hiver. Le projet concernant l'implantation d'éoliennes, les terres continueront à être exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole de la commune. Le projet aura donc peu d'impact sur l'activité agricole et sur l'environnement de la commune.

Un étang est identifié au Sud-Est du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

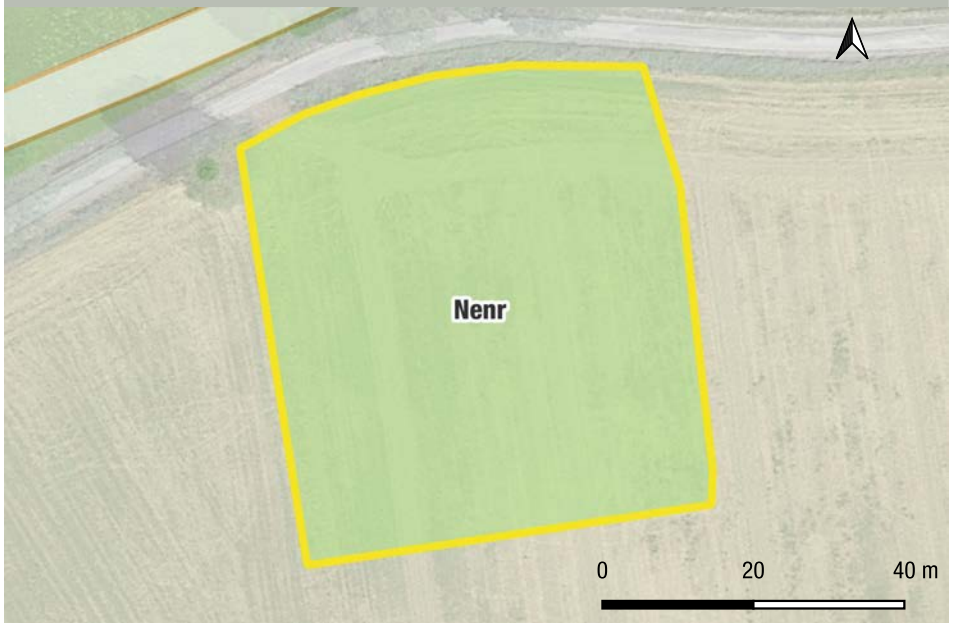
Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible et au risque inondation par débordements de nappes.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.4 IDENTIFICATION DES STECAL NENR (NATURELLE À VOCATION DE PRODUCTION D'ÉNERGIE) DANS LE PLUI

COLONDANNES, Nenr, 0.33 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'éoliennes.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

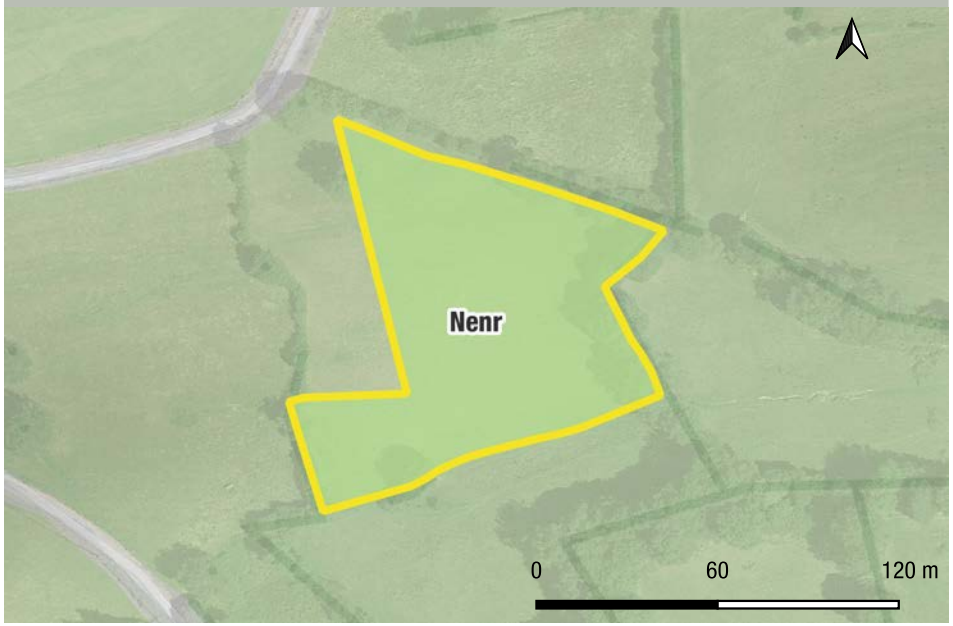
Le secteur est situé sur des terres déclarées à la PAC comme cultures de blé tendre d'hiver. Le projet concernant l'implantation d'éoliennes, les terres continueront à être exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole de la commune. Le projet aura donc peu d'impact sur l'activité agricole et sur l'environnement de la commune.

Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

COLONDANNES, Nenr, 0.87 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de permettre l'implantation d'éoliennes.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

Le secteur est situé sur des terres déclarées à la PAC comme cultures de blé tendre d'hiver. Le projet concernant l'implantation d'éoliennes, les terres continueront à être exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole de la commune. Le projet aura donc peu d'impact sur l'activité agricole et sur l'environnement de la commune.

Un cours d'eau longe la limite Sud du secteur. Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

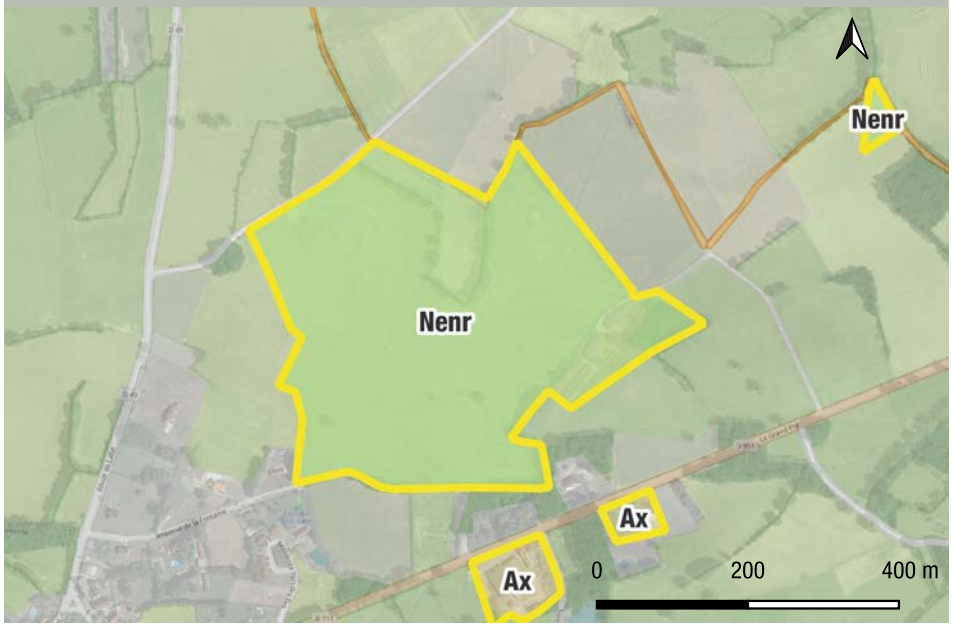
Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen, et la partie Sud au risque inondation par remontée de caves.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.4 IDENTIFICATION DES STECAL NENR (NATURELLE À VOCATION DE PRODUCTION D'ÉNERGIE) DANS LE PLUI

COLONDANNES, Nenr, 17 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin d'identifier des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Faibles à Moyens.

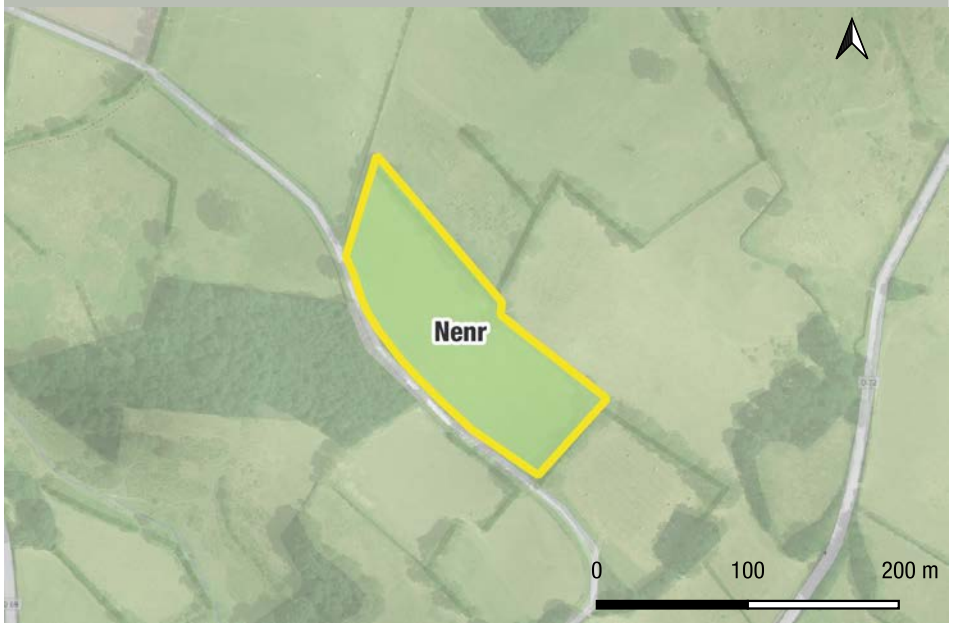
Le secteur est situé sur des terres déclarées à la PAC comme prairies. Le projet concernant de l'agrivoltaïsme, les terres continueront à être exploitées. Le projet n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole de la commune.

Un espace boisé est situé à l'extrémité Est du secteur, mais d'intérêt écologique limité, car situé sur un secteur déjà urbanisé.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

LA CHAPELLE BALOUE, Nenr, 1.45 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin d'identifier des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

Le secteur n'est pas situé sur une parcelle déclarée à la PAC.

Une haie identifiée à la trame verte et bleue longe les limites Nord-Est et Nord-Ouest du secteur.

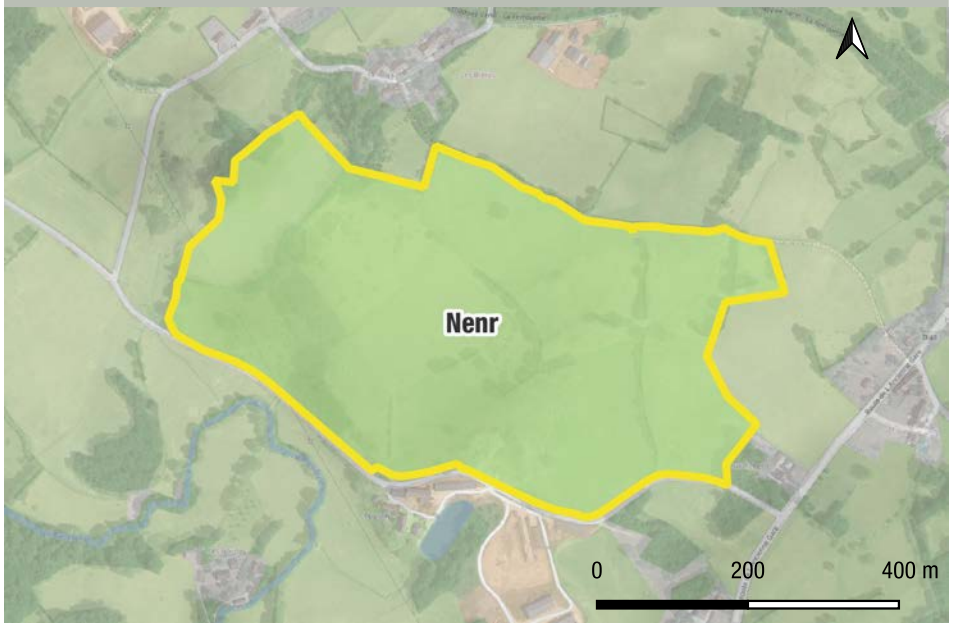
Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.4 IDENTIFICATION DES STECAL NENR (NATURELLE À VOCATION DE PRODUCTION D'ÉNERGIE) DANS LE PLUI

LAFAT, Nenr, 26.14 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin d'identifier des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

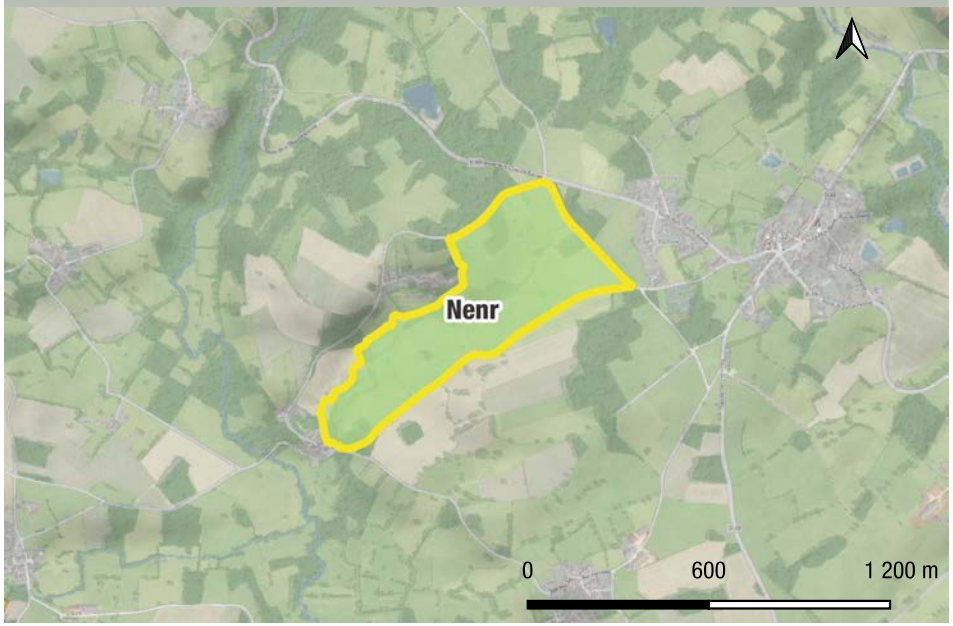
Moyens à Fort.

Le secteur est couvert par des parcelles déclarées à la PAC comme prairies permanentes et temporaires, et par des cultures de trèfles. L'implantation d'un projet peut donc avoir un impact sur l'activité agricole du territoire, impact à relativiser au vu de l'utilisation de ces terres, et à l'échelle de la commune.

Le secteur est maillé par des un réseau de haies. Une zone humide traverse également le secteur du Sud vers le Nord, à l'Est du projet. Enfin, un espace boisé est situé sur la partie Ouest du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

LAFAT, Nenr, 30.72 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin d'identifier des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Moyens à Forts.

Le secteur est couvert par des parcelles déclarées à la PAC comme prairies permanentes et temporaires. L'implantation d'un projet peut donc avoir un impact sur l'activité agricole du territoire, impact à relativiser au vu de l'utilisation de ces terres, et à l'échelle de la commune.

Le futur projet devra prendre en compte la présence du cours d'eau, accompagné de zones humides, traversant le secteur. De plus, quelques espaces boisés parcellent le secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

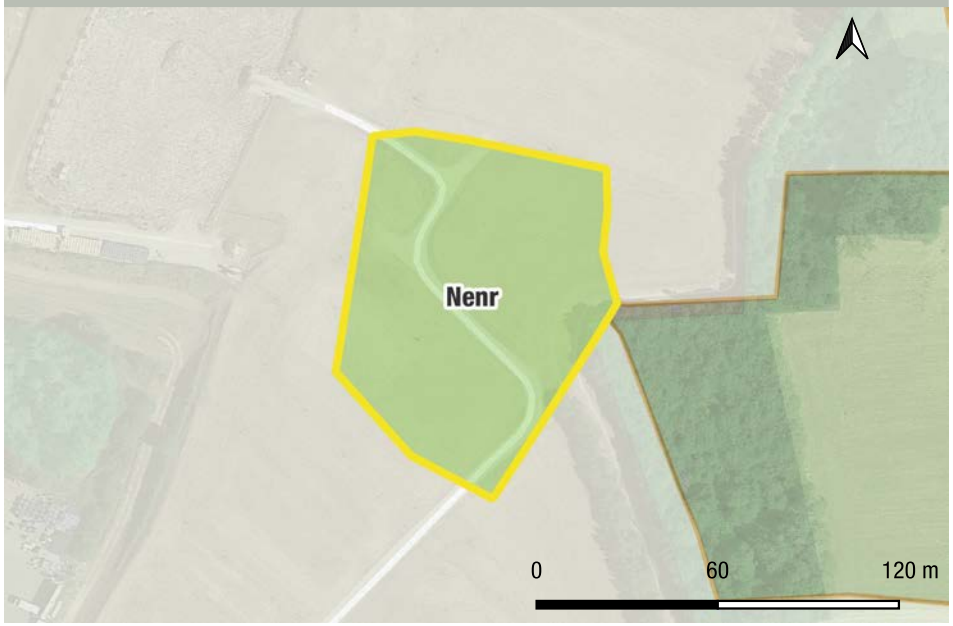
Une petite partie du secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.4 IDENTIFICATION DES STECAL NENR (NATURELLE À VOCATION DE PRODUCTION D'ÉNERGIE) DANS LE PLUI

NAILLAT, Nenr, 0.8 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin d'identifier des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à faibles.

Le secteur n'est pas situé sur des parcelles déclarées à la PAC. Le projet n'aura donc pas d'effet sur l'activité agricole de la commune.

La moitié Nord du secteur est couvert par une zone humide, dû à la présence d'un cours d'eau le long de la limite ouest.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

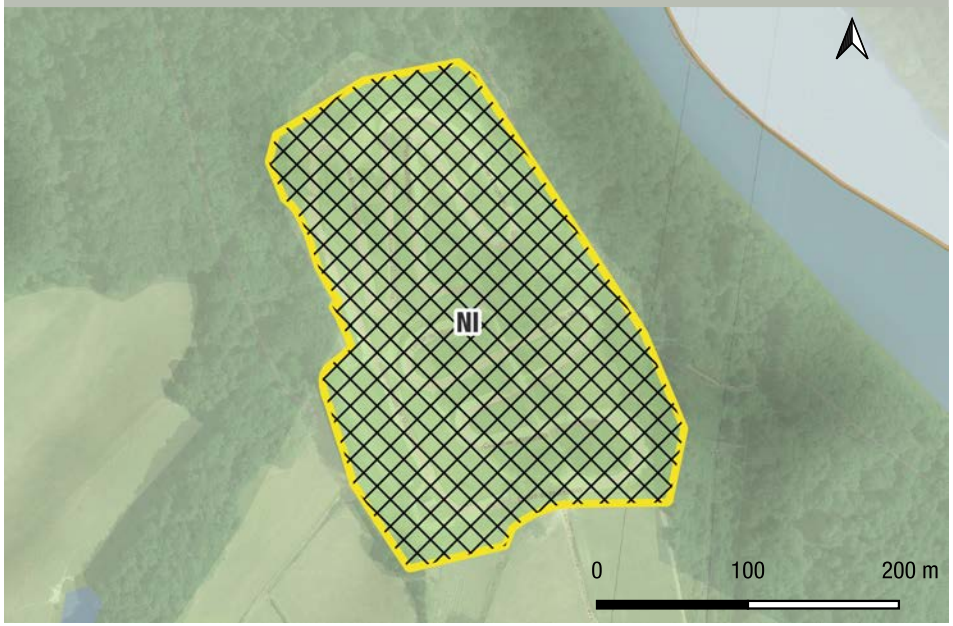
Le secteur est soumis au risque inondation de caves et au risque de retrait gonflement des argiles moyen.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.4 IDENTIFICATION DES STECAL NL (NATURELLE LOISIRS) DANS LE PLUI

CROZANT, NI, 5.63 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un circuit de motocross.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

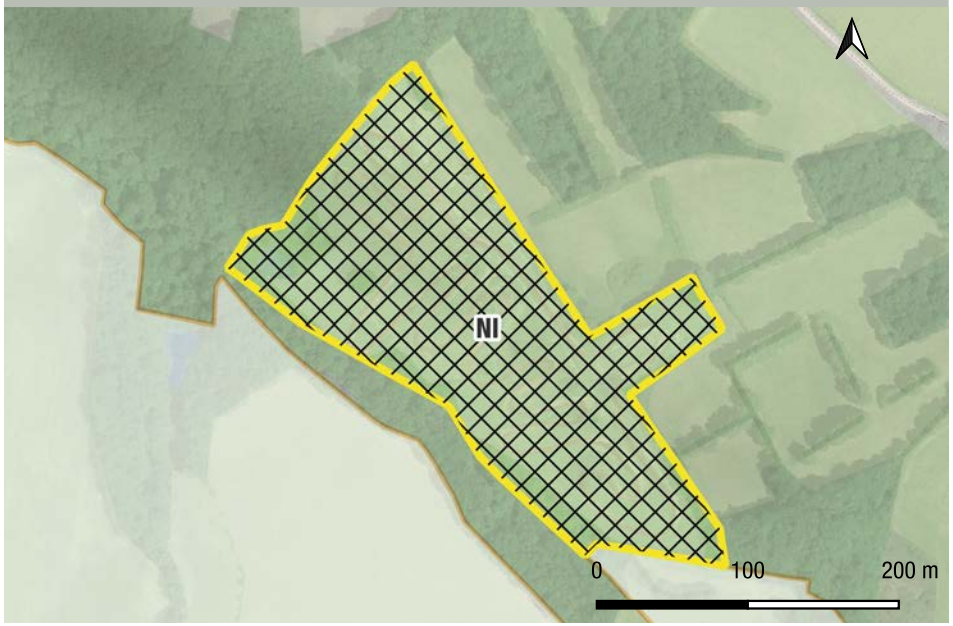
Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue à l'Ouest entoure le secteur de projet. Il est identifié comme éléments de continuité écologique à préserver.

Le secteur à proximité de la zone Natura 2000 «Vallée de la Creuse», et sur la ZNIEFF de type II «Vallée de la Creuse de Fresselines à Crozant».

SAINT-SEBASTIEN, NI, 4.46 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'un circuit de motocross.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue à l'Ouest entoure le secteur de projet. Il est identifié comme éléments de continuité écologique à préserver. Cet espace boisé est accompagné d'un réseau de haies denses.

La partie Ouest du secteur est soumis au risque inondations de caves.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.5 IDENTIFICATION DES STECAL NT (NATURELLE TOURISME) DANS LE PLUI

CHENIERS, Nt, 0.74 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte le projet d'agrandissement du camping du Moulin de Piot.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

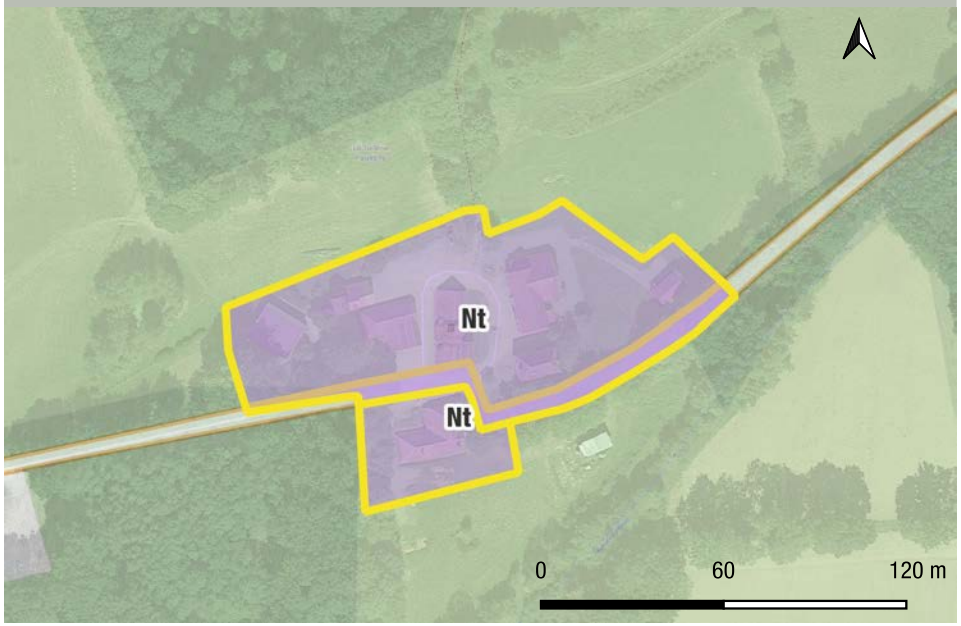
Négligeables à Faibles.

Le secteur est couvert par une parcelle déclarées à la PAC comme prairie permanente.

Aucun élément identifié à la trame verte et bleue n'est présent sur ou à proximité directe du secteur.

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

CHENIERS, Nt, 0.78 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence de La Tuilerie Pouligny, sur la commune de Chéniers.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à Faibles.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune..

Un espace boisé est situé au Nord du secteur, identifié comme élément de continuité écologique à préserver au règlement graphique. L'Héret coule au Sud du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

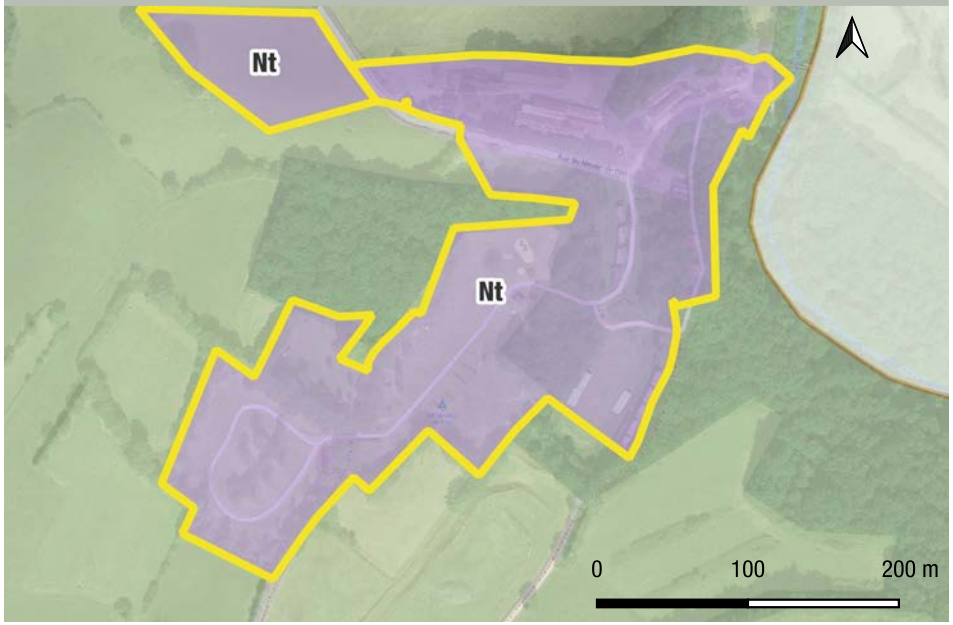
Le secteur est soumis au retrait gonflement des argiles moyens, et une partie du secteur est soumis au risque inondation par débordements de nappes.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.5 IDENTIFICATION DES STECAL NT (NATURELLE TOURISME) DANS LE PLUI

CHENIERS, Nt, 6.38 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre la présence du camping du Moulin de Piot.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

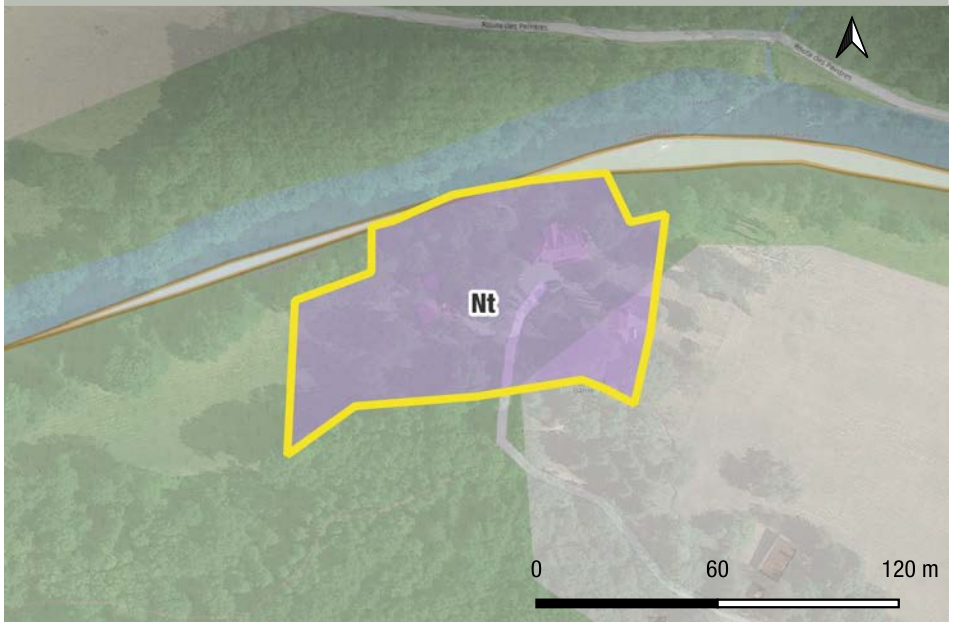
Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune..

Le projet devra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au retrait gonflement des argiles moyens, et au risque inondation pas débordements de nappes.

LA CELLE DUNOISE, Nt, 0.73 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte le camping du Moulin de la Barde.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Faibles à Moyennes.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune..

Le secteur est couvert par un espace boisé identifié au règlement graphique comme élément de continuité écologique à préserver. Une partie du secteur est couvert par la Natura 200 «Gorges de la Grande Creuse» et la ZNIEFF de type II «Vallée de la Grande Creuse». La Creuse longe la partie Nord du secteur.

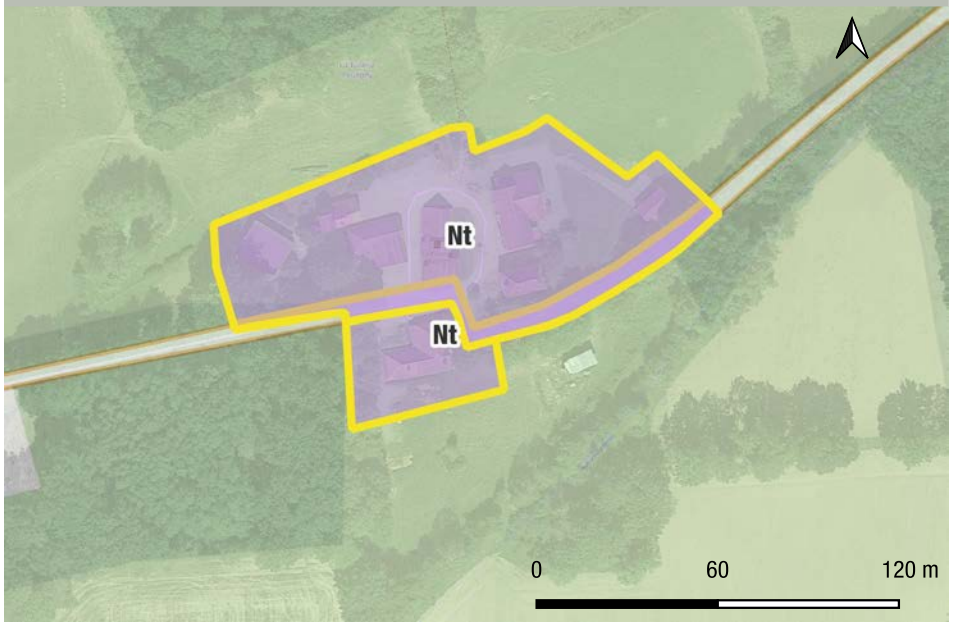
Le secteur est soumis au retrait gonflement des argiles moyens, et au risque inondation pas débordements de nappes.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.5 IDENTIFICATION DES STECAL NT (NATURELLE TOURISME) DANS LE PLUI

LE BOURG D'HEM, Nt, 0.26 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence de La Tuilerie Pouligny, sur la commune du Bourg d'Hem.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables à Faibles.

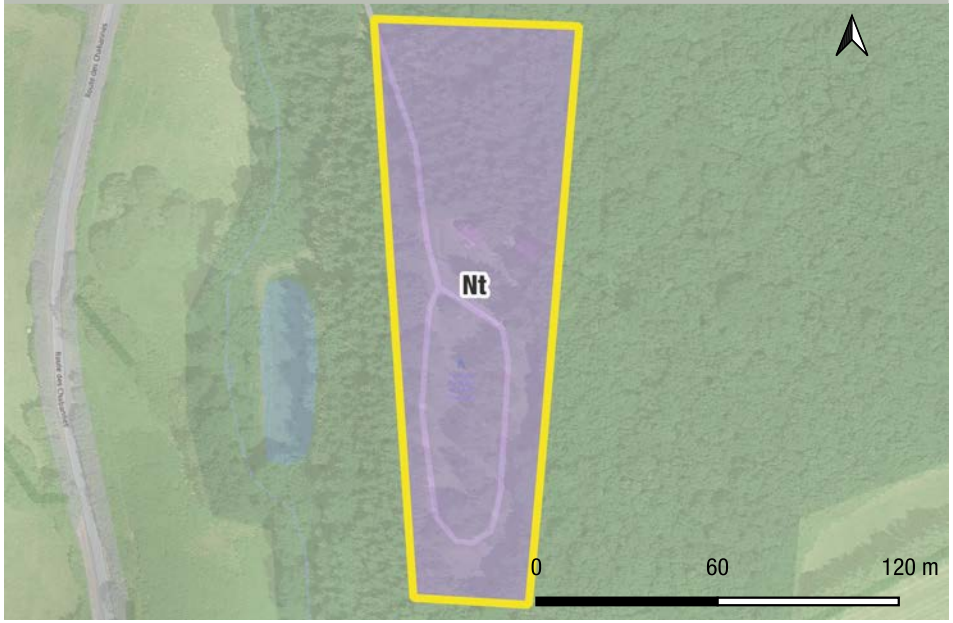
Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune..

Un espace boisé est situé au Nord du secteur, identifié comme élément de continuité écologique à préserver au règlement graphique. L'Héret coule au Sud du secteur.

Les projets devront prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au retrait gonflement des argiles moyens, et une partie du secteur est soumis au risque inondation par débordements de nappes.

SAINT-SEBASTIEN, Nt, 1.02 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte le camping municipal de Saint-Sébastien.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Faibles à Moyennes.

le secteur est couvert par un espace boisé identifié au règlement graphique comme continuité écologique à préserver.

En cas de développement du projet, il faudra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux. L'Abloux longe le secteur Est de la commune.

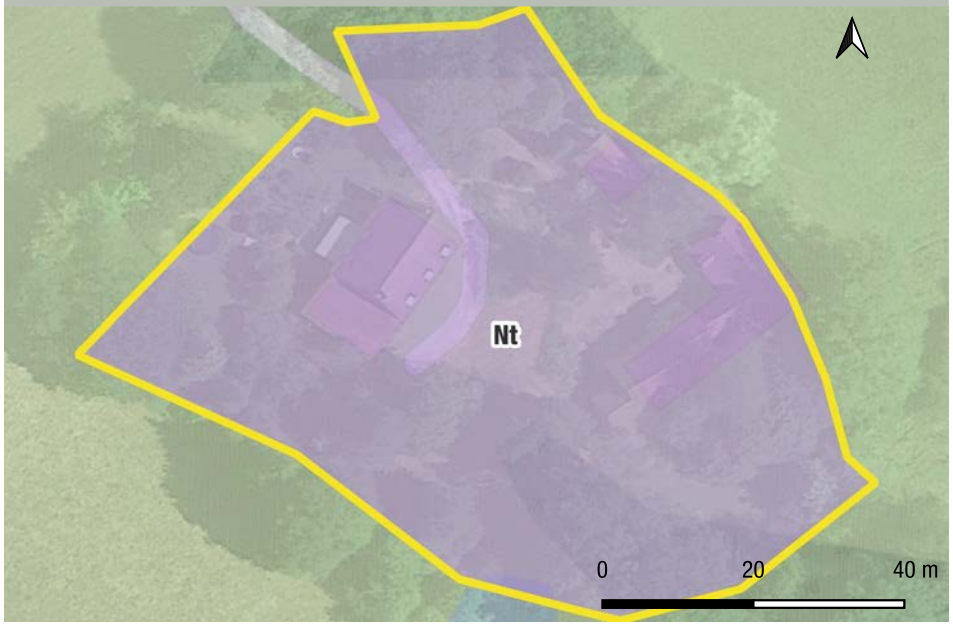
Le secteur est soumis au secteur de retrait gonflement des argiles moyen.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.5 IDENTIFICATION DES STECAL NT (NATURELLE TOURISME) DANS LE PLUI

VILLARD, Nt, 0.48 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte le projet de gîtes.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

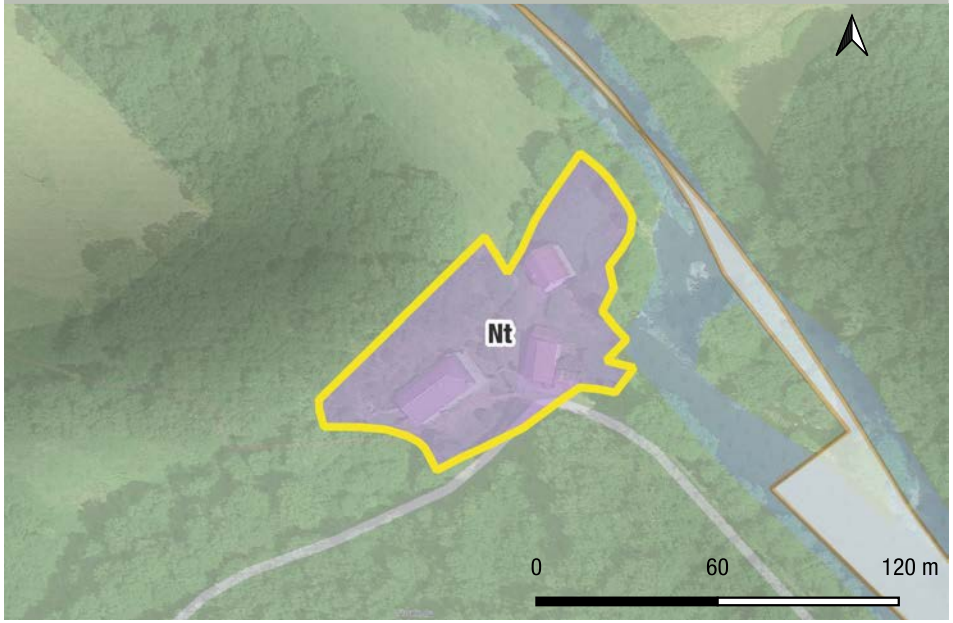
Faibles à Moyennes.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Le cours d'eau Le Chassidouze longe la limite Est du secteur, et un espace boisé couvre une partie du secteur, identifié comme élément de continuité écologique à préserver.

En cas de développement du projet, il faudra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

VILLARD, Nt, 0.52 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte le Moulin du Gué Cornu.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Faibles à Moyennes.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Le cours d'eau La Creuse longe la limite Est du secteur, et un espace boisé enture le secteur, identifié comme éléments de continuité écologique à préserver.

En cas de développement du projet, il faudra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque inondation de caves, et au risque de retrait gonflement des argiles moyen.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.6 IDENTIFICATION DES STECAL NE (NATURELLE ÉQUIPEMENT) DANS LE PLUI

CHAMBON-SAINTE-CROIX, Ne, 0.22 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte le cimetière de Chambon-Sainte-Croix.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Deux espaces boisés identifiés à la trame verte et bleue, l'un au Nord, l'autre Sud, entoure le secteur.

En cas de développement du secteur, il faudra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHENIERS, Ne, 0.09 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte dun tiers-lieu.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Aucun élément identifié à la trame verte et bleue n'est présent sur ou à proximité du secteur.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.6 IDENTIFICATION DES STECAL NE (NATURELLE ÉQUIPEMENT) DANS LE PLUI

LA CELLE DUNOISE, Ne, 0.4 ha



CARACTÉRISATION DU SECTEUR

Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la station d'épuration de la Celle-Dunoise.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES

Négligeables.

Le secteur reprend uniquement les parcelles comprenant l'activité existante. Les possibilités d'évolution restent limitées. Cependant, de nouveaux bâtiments sont susceptibles de voir le jour, pouvant nécessité un raccordement aux réseaux existants, n'ayant cependant pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

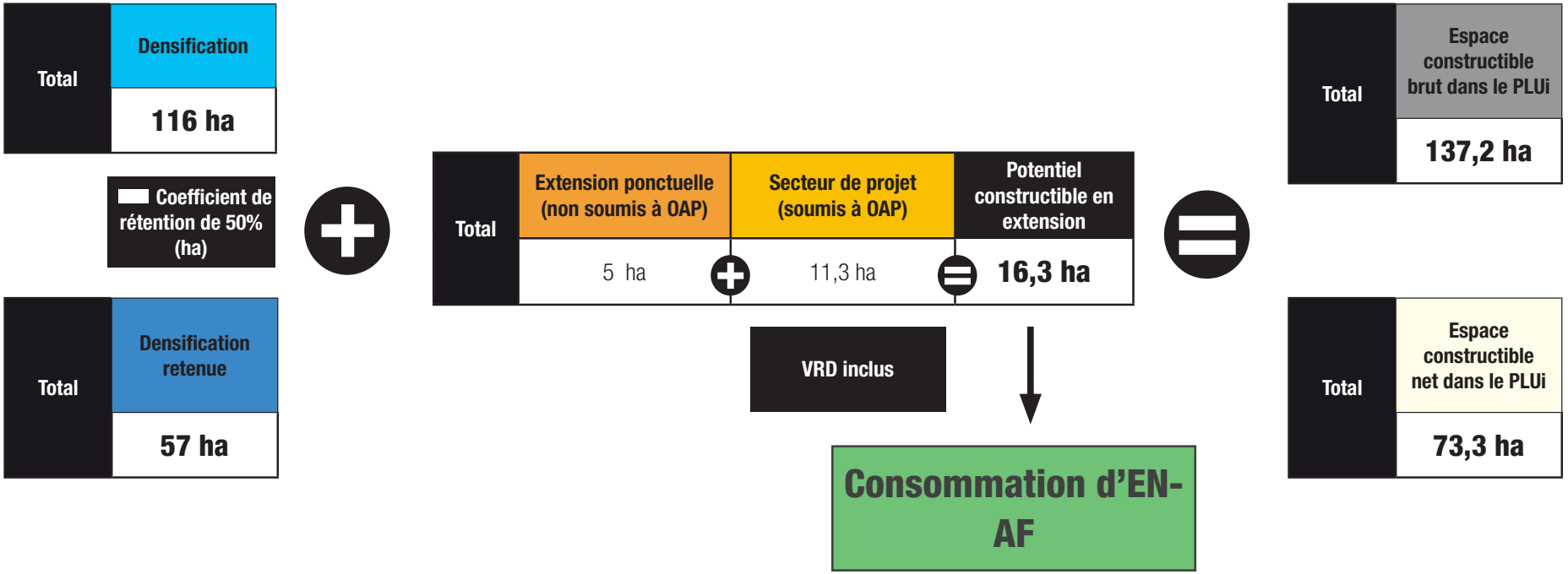
Le secteur est entouré d'espaces boisés identifiés au règlement graphique comme élément de continuités écologiques à préserver. Il se situe au coeur de la Natura 2000 «Gorges de la Grande Creuse» et du ZNIEFF de type II «Vallée de la Grande Creuse». En cas de développement du secteur, il faudra prendre en compte et limiter la destruction des éléments végétaux.

Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

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 **137,2 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 **73,3 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 16,3 ha pour l'habitat**.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.1 SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLUI POUR L'HABITAT

8.1.1 SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION URBAINE PAR COMMUNE

	NBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS	% RETENTION	NBRE DE LOGEMENTS APRÈS RÉTENTION	SURFACE TOTALE (m2)	SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE APRÈS RÉTENTION (m²)	SURFACE APRÈS RÉTENTION (Ha)
CHAMBON-SAINTE-CROIX	26	52%	12,5	34827,4	3,5	16826,5	1,7
CHENIERS	60	58%	25,5	80202,2	8,0	33752,7	3,4
COLONDANNES	41	49%	20,8	53418,3	5,3	27084	2,7
CROZANT	58	51%	28,5	79456,7	7,9	38879	3,9
DUN-LE-PALESTEL	92	43%	56,9	131841,4	13,2	75772,7	7,6
FRESSELINES	65	50%	32,5	84672,8	8,5	42416,5	4,2
LA CELLE DUNOISE	50	49%	25,8	61822,7	6,2	31717,3	3,2
LA CHAPELLE BALOUE	36	54%	17	42906,0	4,3	19857,1	2,0
LAFAT	61	62%	24,4	78904,9	7,9	30241,2	3,0
LE BOURG D'HEM	50	52%	24	64229,7	6,4	31136,1	3,1
MAISON-FEYNE	35	57%	15,4	42999,6	4,3	18640,6	1,9
NAILLAT	94	59%	39,3	119365,4	11,9	49495,5	4,9
NOUZEROLLES	18	50%	9	23963,0	2,4	12004	1,2
SAGNAT	25	40%	15,2	29221,6	2,9	17700,2	1,8
SAINT-SEBASTIEN	67	51%	33,2	88720,1	8,9	43445,1	4,3
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	81	38%	50,6	102777,2	10,3	63601,9	6,4
VILLARD	19	42%	11,2	25021,8	2,5	14617,7	1,5
TOTAL	878	50%	441,8	1144350,9	114,4	567188,1	56,7

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.1 SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLUI POUR L'HABITAT

COMMUNE	SURFACE TOTALE CONSOMMÉE EN EXTENSION URBAINE	NB DE LOGEMENTS PRODUITS EN EXTENSION URBAINE	SURFACE CONSOMMÉE EN EXTENSION URBAINE À DESTINATION DE LOGEMENTS (m²)	SURFACE CONSOMMÉE EN EXTENSION URBAINE À DESTINATION DE LOGEMENTS (ha)
CHAMBON-SAINTE-CROIX	0	0	0	0
CHENIERS	21427,7	13	14002,7	1,40
COLONDANNES	0	0	0	0,00
CROZANT	5445,5	6	5445,5	0,54
DUN-LE-PALESTEL	120557,9	48	59098,1	5,91
FRESSELINES	5682	4	5682	0,57
LA CELLE DUNOISE	15044,5	8	7918,5	0,79
LA CHAPELLE BALOUE	8011,3	6	8011,3	0,80
LAFAT	0	0	0	0,00
LE BOURG D'HEM	5180,8	4	5180,8	0,52
MAISON-FEYNE	7235,9	5	7235,9	0,72
NAILLAT	0	0	0	0,00
NOUZEROLLES	6828,6	6	6828,6	0,68
SAGNAT	12278,9	14	12278,9	1,23
SAINT-SEBASTIEN	13263,7	10	13263,7	1,33
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	7642,9	4	7642,9	0,76
VILLARD	10962,6	9	10962,6	1,10
TOTAL	**239562,3**	**137**	**163551,6**	**16,4**

	Pôles principaux
	Pôles secondaires
	Pôles de proximté
	Pôles ruraux

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.1 SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLUI POUR L'HABITAT

8.1.2 SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION URBAINE PAR COMMUNE

COMMUNE	SURFACE TOTALE CONSOMMÉE EN EXTENSION URBAINE	NB DE LOGEMENTS PRODUITS EN EXTENSION URBAINE	NB DE LOGEMENTS COMPRIS DANS UNE ZONE 1AU	NB DE LOGEMENTS TOTAL IDENTIFIÉS DANS LE ZONAGE	NB DE LOGEMENTS DANS LE ZONAGE / NB DE LOGEMENTS À PRODUIRE (PADD)	% DE RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DES PÔLES À RESPECTER (OBJECTIF PADD)	% DE RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DES PÔLES EFFECTIF
CHAMBON-SAINTE-CROIX	0	0	43	110	110 / 103	16%	19%
CHENIERS	21427,7	13					
COLONDANNES	0	0					
CROZANT	5445,5	6					
DUN-LE-PALESTEL	120557,9	48					
FRESSELINES	5682	4					
LA CELLE DUNOISE	15044,5	8	30	280	280 / 315	50%	48%
LA CHAPELLE BALOUE	8011,3	6					
LAFAT	0	0					
LE BOURG D'HEM	5180,8	4					
MAISON-FEYNE	7235,9	5					
NAILLAT	0	0	16	90	90 / 128	20%	15%
NOUZEROLLES	6828,6	6					
SAGNAT	12278,9	14					
SAINT-SEBASTIEN	13263,7	10					
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	7642,9	4	13	103	103 / 90	14%	18%
VILLARD	10962,6	9					
TOTAL	239562,3	137					

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.1 SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLUI POUR L'HABITAT

8.1.3 SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE ET SA VENTILATION

COMMUNE	NB DE LOGEMENTS À PRODUIRE EN DENSIFICATION	NB DE LOGEMENTS À PRODUIRE EN EXTENSION	PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS
CHAMBON-SAINTE-CROIX	12,5	0	12,5
CHENIERS	25,5	13	38,5
COLONDANNES	20,8	0	20,8
CROZANT	28,5	6	34,5
DUN-LE-PALESTEL	56,9	48	106,9
FRESSELINES	32,5	4	36,5
LA CELLE DUNOISE	25,8	8	33,8
LA CHAPELLE BALOUE	17	6	23
LAFAT	24,4	0	24,4
LE BOURG D'HEM	24	4	28
MAISON-FEYNE	15,4	5	20,4
NAILLAT	39,3	0	39,3
NOUZEROLLES	9	6	15
SAGNAT	15,2	14	27,2
SAINT-SEBASTIEN	33,2	10	43,2
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS	50,6	4	54,6
VILLARD	11,2	9	20,2
TOTAL	441,8	137	578,8

Répartition de la production de logements :

Densification

76,3 %

Extension urbaine

23,7 %

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.2 SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLUI À VOCATION ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

	SURFACE A VOCATION ECONOMIQUE EN EXTENSION URBAINE (HA)
LA-CELLE-DUNOISE	0,71
DUN-LE-PALESTEL	4,1
SURFACE TOTALE (HA)	4,81

Un total d'espace constructible urbain ou à urbaniser à vocation économique de **4,81 ha brut** est identifié dans le cadre du présent PLUi, afin de répondre aux objectifs de développement économique du territoire.

Aucun espace de densification à vocation économique n'a été identifié.

De plus, les Voiries et Réseaux Divers sont compris dans l'enveloppe globale des extensions urbaines (U et AU).

Ainsi, le PLUi présenté est susceptible d'engagé **une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de l'ordre de 5 ha pour répondre au besoin de développement économique.**

	SURFACE A VOCATION TOURISTIQUE EN EXTENSION URBAINE (HA)
CHÉNIERS	0,74
DUN-LE-PALESTEL	2
SURFACE TOTALE (HA)	2,74

Un total d'espace constructible urbain ou à urbaniser à vocation tourisme de **2,74 ha brut** est identifié dans le cadre du présent PLUi en extension urbaine, afin de répondre aux objectifs de développement économique du territoire.

De plus, les Voiries et Réseaux Divers sont compris dans l'enveloppe globale des extensions urbaines (U et AU).

Ainsi, le PLUi présenté est susceptible d'engagé **une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de l'ordre de 2,74 ha pour répondre au besoin de développement touristique.**

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE TOUTE DESTINATION

57,6 ha consommés entre 2011 et 2021 selon le NAFU et 14 ha entre 2022 et 2024

OBJECTIF DE MODÉRATION

Soit
- 50%
de consommation foncière visés

CONSOMMATION EFFECTIVE DU PLUI TOUTE DESTINATION

23,2 ha qui seront consommés en extension sur la période 2026-2036

RAPPEL PROSPECTIVE

- 168 LOGEMENTS PRÉVUS EN EXTENSION
- 20 HA PRÉVUS EN EXTENSION POUR L'HABITAT
- 3 HA PRÉVUS POUR L'ÉCONOMIE, LE TOURISME ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

23,2 ha pouvant être ouverts en extension urbaine

COMPATIBILITÉ AVEC L'OBJECTIF

Soit
- 49,5%
de consommation foncière réalisés

CONSOMMATION EFFECTIVE DU PLUI TOUTE DESTINATION

- 137 LOGEMENTS PRÉVUS EN EXTENSION
- 16,3 HA DÉLIMITÉS EXTENSION POUR L'HABITAT
- 4,81 HA D'EXTENSION POUR L'ÉCONOMIE
- 2,74 HA D'EXTENSION POUR TOURISME

23,9 ha ouverts à l'urbanisation en extension urbaine

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.4 SYNTHÈSE DES SURFACES DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS (STECAL)

COMMUNE	Ale	Ax	Nl	Nt	Ne
CHAMBON-SAINTE-CROIX					2186,7
CHENIERS	4490	26131,3		78958,5	856,2
COLONDANNES		22717,3			
CROZANT		14868,3	56210,9		
DUN-LE-PALESTEL		27755,2			
FRESSELINES		4922,0			
LA CELLE DUNOISE				35,4	4035,3
LA CHAPELLE BALOUE					
LAFAT					
LE BOURG D'HEM				2558,0	
MAISON-FEYNE					
NAILLAT		5636,7			
NOUZEROLLES		2644,0			
SAGNAT					
SAINT-SEBASTIEN	8326	2570,1	44562,4	10159,1	
SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS		12642,3		7290,2	
VILLARD				10031,8	
TOTAL	**0,8**	**12**	**10,1**	**10,9**	**0,7**
SURFACE TOTALE PAR TYPE DE ZONE (HA)	**12,8**			**21**	
SURFACE TOTALE (HA)	**33,8**				

Un total d'espace de plus de 33 ha a été délimité dans le cadre du présent PLUi, afin de répondre aux besoins du territoire. Une majorité de ces STECAL sont liés à la prise en compte des activités économiques en zones agricole et naturelle, les STECAL à vocation économique représentent près de 40% de la surface totale des STECAL.

L'analyse de chacun des STECAL est disponible en partie «7 - Les STECAL» du présent rapport de présentation.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.5 CARACTÉRISATION DE LA CONSOMMATION DE TERRES DÉCLARÉES À LA PAC PART LA MISE EN OEUVRE DU PLUI

	ÉCONOMIQUE	HABITAT	TOURISME	CONSOMMATION TOTALE PAR CULTURE (HA)	PART DE LA CULTURE DANS CONSO PAC
Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins	17,3	40665,9		40683,2	30,29%
Blé tendre d'hiver		13,0		13,0	0,01%
Fourrage composé de céréales et/ou de protéagineux		37,2		37,2	0,03%
Prairie en rotation longue		72,2		72,2	0,05%
Prairie permanente	13728,8	28383,9	26815,6668	68928,4	51,32%
Sarrasin		17282,0		17282,0	12,87%
Surface agricole temporairement non exploitée		76,5		76,5	0,06%
Triticale d'hiver	7023,5	207,7		7231,2	5,38%
SOUS-TOTAL (M²)	**20769,7**	**86738,4**	**26815,7**	**134323,7**	**100 %**
SOUS-TOTAL (HA)	**2,7**	**8,7**	**2,1**		
TOTAL (HA)	**13,4**				

La mise en oeuvre du PLUi engendre une nouvelle consommation de 13,4 ha de terres déclarée à la PAC (Politique Agricole Commune) selon le RPG (Registre Parcellaire Graphique).

Cette consommation se ventile comme suit en fonction des principales destinations :

- Habitat : 8,7 ha (soit 65% de la consommation totale de terres PAC)
- Économie : 2,7 ha (soit 20% de la consommation totale de terres PAC)
- Tourisme : 2,1 ha (soit 15% de la consommation totale de terres PAC)

Cette consommation doit être mise en perspective avec le caractère rural de la communauté de commune du Pays Dunois. En effet, il convient de rappeler que selon le RPG 2023, la CdC comprend environ 22 850 ha déclarés en terre PAC soit 67% de la surface totale du territoire communautaire. La consommation de terres PAC dans le cadre de la mise en œuvre d'extensions d'urbanisation dans le PLUi représente donc 0,06% de l'ensemble des terres PAC, toute destination confondue. Cette consommation de terre PAC représente moins de 790 m2 par an et par commune pour la durée de mise en œuvre envisagée pour ce document.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.6 SYNTHÈSE DES SURFACES COUVERTES PAR L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI

8.6.1 LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Zone	PRINCIPALES DESTINATION	Surface M²	SURFACE HA	TOTAL
Ua	Mixité fonctionnelle	1775234,2	177,7	
Ub	Mixité fonctionnelle	1814685,4	182,1	
Uc	Habitat	358163,1	35,8	
Ue	Equipement	431747,3	43,1	
Uh	Mixité fonctionnelle	4668626,9	466,9	
Ut	Tourisme	57911,6	5,8	
Ux	Économique	456080,6	45,6	
1AU	Habitat	122673,6	12,3	18,4
1AUx	Économique	33958,9	3,4	
1AUt	Tourisme	20099,3	2,0	
1AUe	Équipements	7250,9	0,7	
2AUx	Économique non ouverte à l'urbanisation	38827,2	3,9	3,9

None None

N ds ZONE URBA 2441,749

ZONE URBA ss N N ==) 1,318

957

nes U & AU uvrent 2,9% u territoire

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.6 SYNTHÈSE DES SURFACES COUVERTES PAR L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI

8.6.2 LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zone	PRINCIPALES DESTINATION	Surface M²	SURFACE HA	TOTAL
N	Exploitations agricoles et forestières, habitat (A/N)	28744132,0	2874,4	8952
Nl	Loisirs	100773,2	10,1	
Np	-	59774749,9	5977,5	
Nt	Hébergements touristique	109032,9	10,9	
Nenr	Zones d'accélération des énergies renouvelables	782869,6	78,3	
Ne	Équipements	7078,2	0,7	

Zone	PRINCIPALES DESTINATION	Surface M²	SURFACE HA	TOTAL
A	Exploitations agricoles	239998686,8	23999,2	24012,7
Ale	Loisirs équestres	8326,4	0,8	
Ax	Économique	119887,3	12,0	

Zones N couvrent 26,4% du territoire

+

Zones A couvrent 70,7% du territoire

=

97,1% du territoire couverte par des zones de types A ou N

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

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.
- **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.



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. »

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

Principes généraux du zonage

Les choix des règles, des orientations et des dispositifs opposables définis par les parties réglementaires du PLUi visent à assurer la traduction des axes du Projet d'Aménagement et de 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 (Climat et Résilience, 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 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 réglementaire 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 17 communes du territoire intercommunal de Pays Dunois, tout en prenant en compte les spécificités locales.

L'ensemble du territoire est divisé en zones et en secteurs, auxquels s'appliquent des dispositions réglementaires 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

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 réglementaire 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 définie 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, usages des sols et natures d'activités		
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations 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 et des activités		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.»

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

 # 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 prévues des règles morphologiques spécifiques des pôles urbains du territoire

UB zone Urbaine mixte d'habitat et de commerces et services

UC zone Urbaine récente d'habitat pavillonnaire et d'habitat collectif

UH zone Urbaine des principaux hameaux participant à l'armature urbaine

Les zones urbaines spécialisées

UE zone Urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif

UT zone Urbaine touristique d'hébergement hôtelier et touristique et d'activités de loisirs

UX zone Urbaine d'activités économiques et commerciales. Cette zone comprend en outre plusieurs secteurs aux destinations spécialisées

- **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

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 réputée en l'état inconstructible.

Les zones à urbaniser spécialisées

1AUe zone À Urbaniser à vocation d'équipements publics et collectifs à court et moyen terme à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2036.

1AUt zone À Urbaniser à vocation d'activités touristiques à court et moyen terme à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2036.

1AUx zone À Urbaniser à vocation d'activités économiques à court et moyen terme à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2036.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

- **Les zones agricoles (A)**

A zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

AX zone Agricole d'activités économiques isolées en contexte agricole (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL)

AIe 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

Ne zone Naturelle d'équipement isolée en contexte naturel

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

NT zone Naturelle d'activités touristiques isolée en contexte naturel (STECAL)

NT1 *secteur naturel d'activités touristiques isolées existantes*

NT2 *secteur naturel de nouvelles activités touristiques isolées*

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

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.



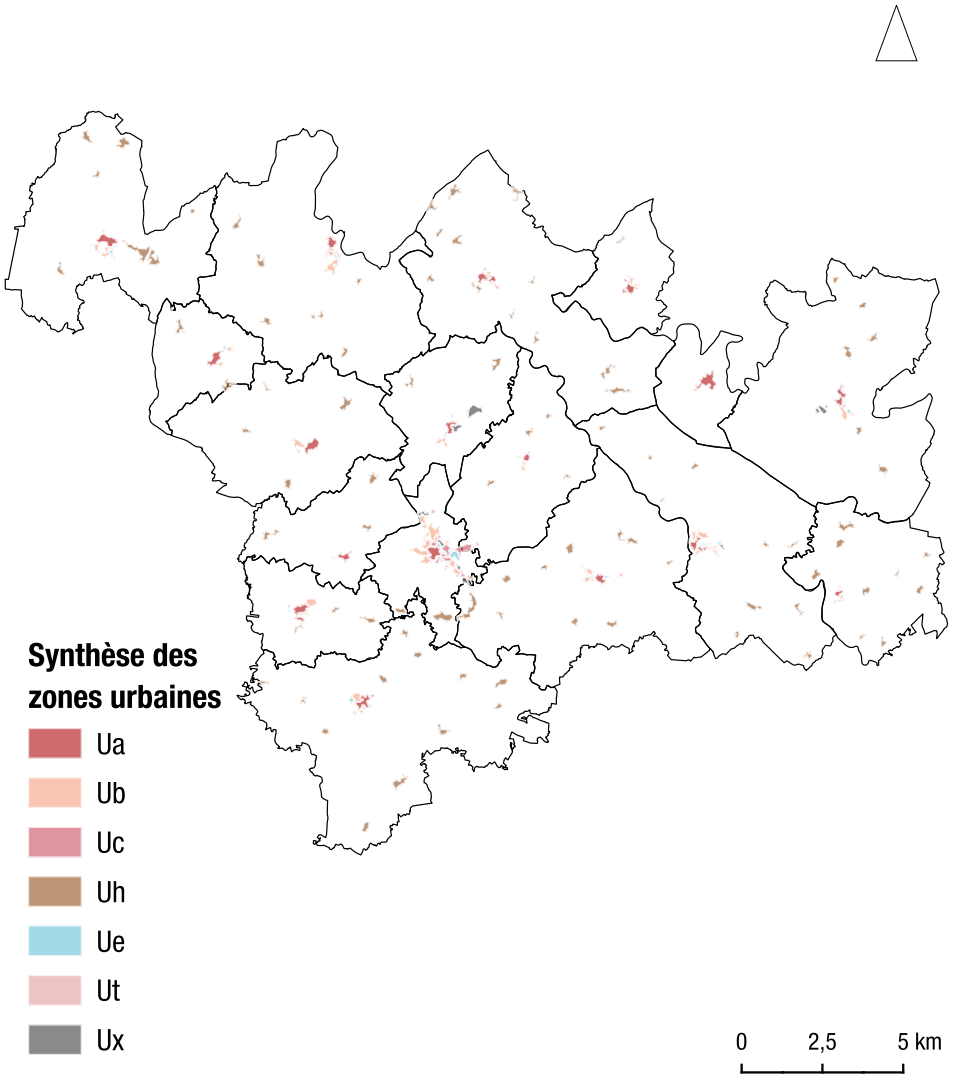
Au titre de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme :

« 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 des pôles urbains
- **Ub :** Les zones urbaines mixtes des faubourgs
- **Uc:** Les zones urbaines à dominantes pavillonnaires
- **Ue :** Les pôles d'équipements publics et d'intérêt collectif
- **Uh :** Les hameaux
- **Ut :** Les pôles touristiques
- **Ux :** Les zones d'activités économiques et commerciales



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones Ua, Ub, Uc et Uh

Les caractéristiques de la zone :

Les zones **Ua**, **Ub**, **Uc** et **Uh** 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 4 zones **Ua**, **Ub**, **Uc et Uh** 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. Il est possible d'y trouver des commerces et services.

- La zone **Ub** couvre les faubourgs et regroupe une mixité fonctionnelle comme en zone **Ua**. La principale différence avec cette dernière est que la qualité architecturale des bâtiments n'est pas aussi flagrante.

- La zone **Uc** 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 **Uc** 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 Uh couvre les principaux hameaux jouant un rôle stratégique dans l'armature urbaine et contribuant au développement du territoire intercommunal. Cette zone présente peu de mixité fonctionnelle (habitat, quelques bâtiments agricoles, quelques activités économiques et quelques gîtes).

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuient leurs délimitations

Les zones **Ua**, **Ub, Uc** et **Uh** sont complémentaires et forment ainsi l'épure globale des centralités urbaines du territoire. La délimitation de cet ensemble de zones s'est appuyée 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 ***a minima*** 6 constructions principales d'habitation regroupées ;
   - La proximité des réseaux (AEP, assainissement collectif, capacité de l'assainissement individuel, 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, Uc** et **Uh** 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, Uc** et **Uh** 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 urbaine ;
   - 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 concernés par une forte valeur patrimoniale et architecturale : Ua

- Les secteurs de faubourgs urbains : Ub
  - 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

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

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.

- <u>Destination des constructions et usages des sols :</u>

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, hébergement touristique, cinéma, bureaux, artisanat, les commerces de détail et l'industrie.

En zone **Ub** les destinations admises permettent de poursuivre les objectifs de mixité fonctionnelle de manière compatible avec leur vocation essentiellement résidentielle. Les constructions autorisées sont les mêmes qu'en zone **Ua**.

En zone **Uc** 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 Uh correspond aux principaux hameaux jouant un rôle dans l'armature urbaine et contribuant au développement du territoire intercommunal. Il est important d'y permettre le maintien et le développement des activités présentes (services, commerces, restaurant, etc).

En tant que compléments directs de l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés dans les 4 zones.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise

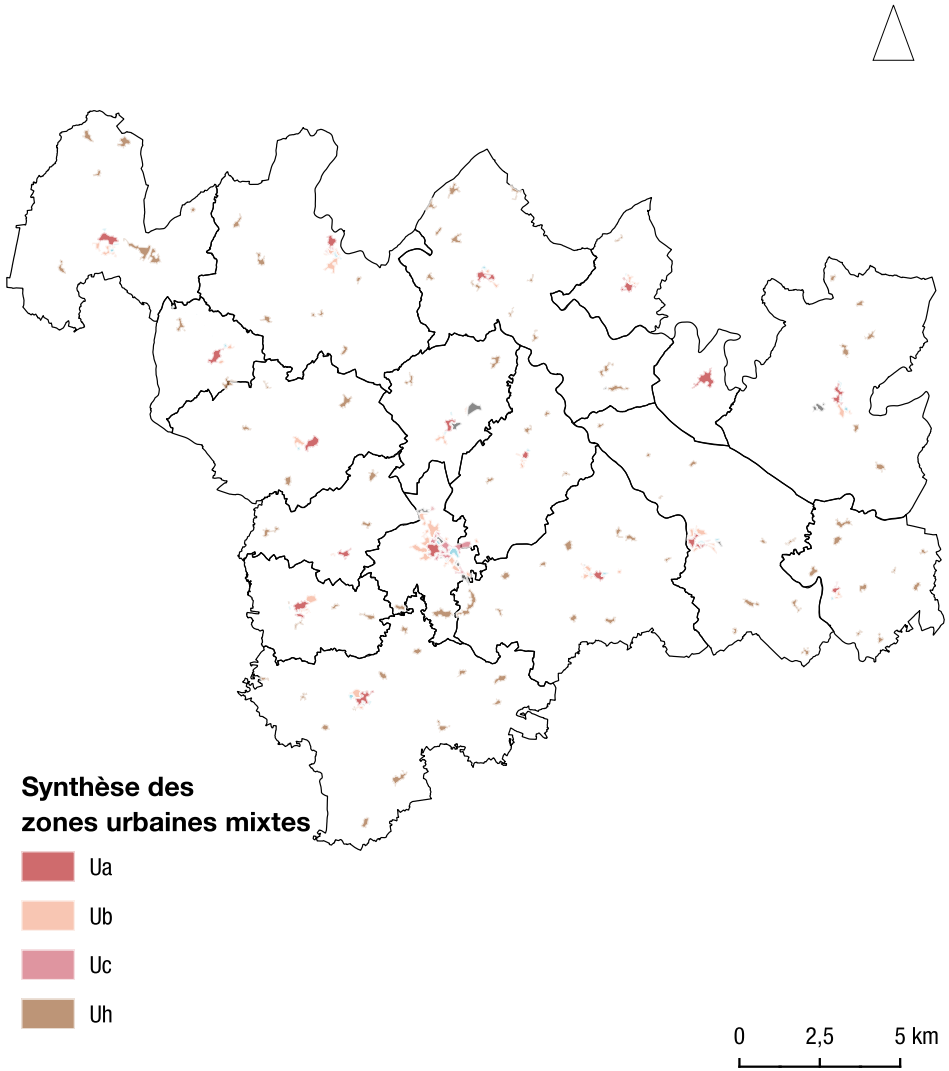
		UA	UB	UC	UH
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	V	X	X	V
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X	X	X
2.	HABITATION				
2.1 //	LOGEMENT	V	V	V	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	V	V	V	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V	X	V	V
3.2 //	RESTAURATION	V	X	V	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V	V	V	V
3.5 //	HÔTEL	V	X	V	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	V	X	V	V
3.7 //	CINÉMA	X	X	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V	V	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V	V	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V	V	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V	V	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V	V	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V	V	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
5.1 //	INDUSTRIE	V	X	V	V
5.2 //	ENTREPÔT	X	X	X	X
5.3 //	BUREAU	V	V	V	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X	X	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X	V	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones 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, Uc ou Uh (destinées 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 :

Pas de secteur particulier.

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, les hébergements, les cinémas et les centres de congrès et d'exposition, sont interdites. Cette réglementation vise à garantir le maintien du niveau d'équipement du territoire intercommunal, tout en permettant un encadrement réglementaire plus souple, afin de mieux intégrer les spécificités architecturales et volumétriques des constructions et installations.

Cette souplesse réglementaire 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.

X Sous-destination interdite

V Sous-destination admise

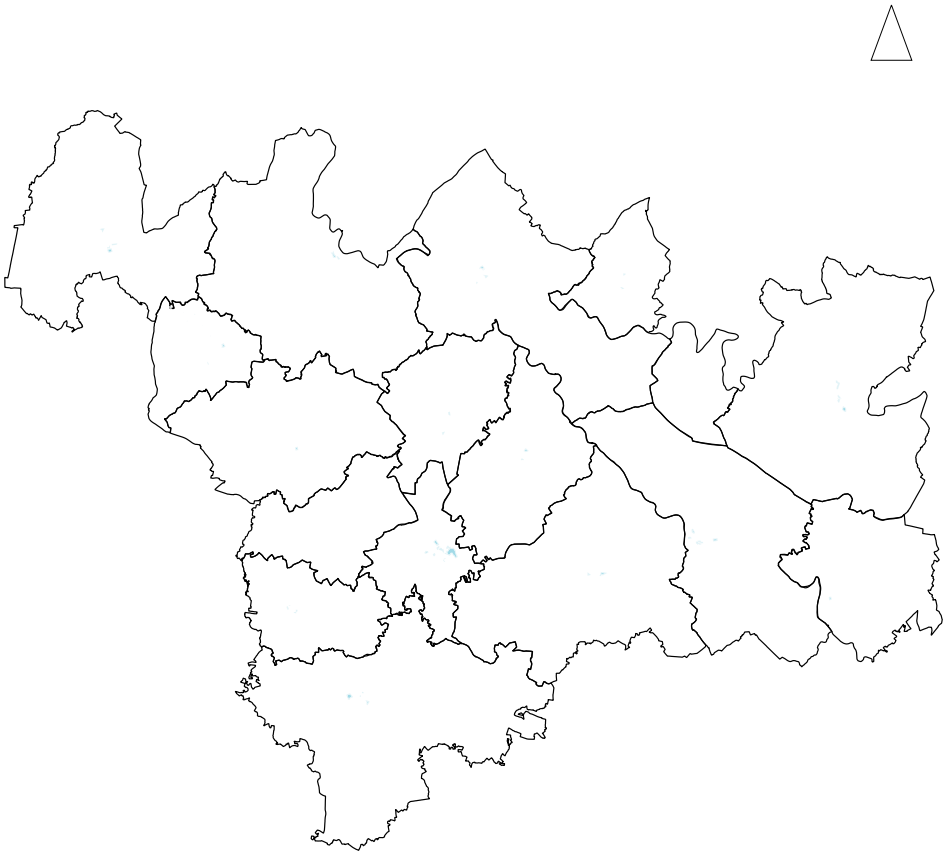
	UE
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2. HABITATION	
2.1 // LOGEMENT	X
2.2 // HÉBERGEMENT	V
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 // RESTAURATION	X
3.3 // COMMERCE DE GROS	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 // HÔTEL	X
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 // CINÉMA	V
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 // INDUSTRIE	X
5.2 // ENTREPÔT	X
5.3 // BUREAU	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	V
5.5 // CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone



Synthèse des
zones urbaines d'équipements

Ue

0 2,5 5 km

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones Ut

Les caractéristiques de la zone :

La zone **Ut** est destinée aux activités structurantes touristiques, culturelles et/ou de 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 défini 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 à 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, Uc** et **Uh** lorsque ces équipements ont des caractéristiques dominantes et qu'ils se situent en lisière urbaine (cf. zones **Ua**, **Ub, Uc** et **Uh**).

Secteurs particuliers identifiés :

Pas de secteur particulier.

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.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise

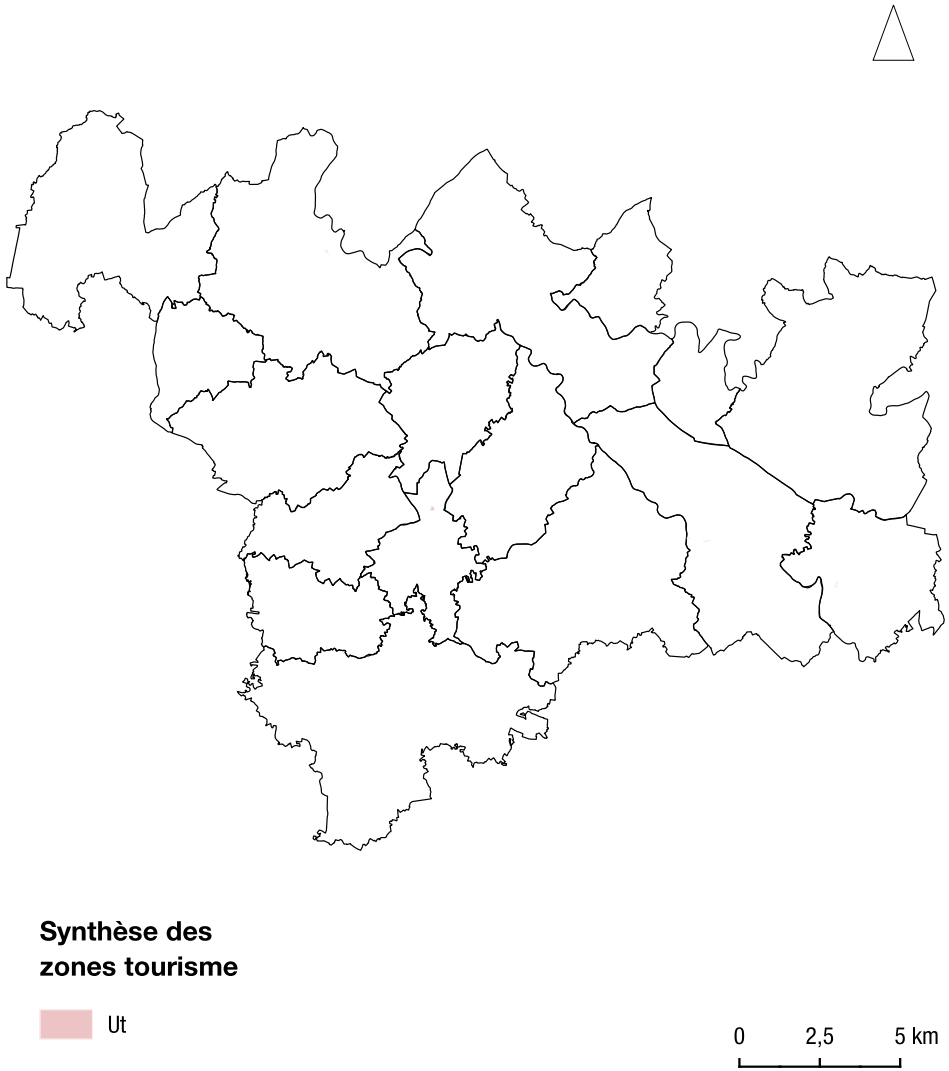
		UT
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 //	HÔTEL	V
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	V
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones 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, du secteur 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.).

Une différenciation a été apportée, puisque le zonage comporte une zone Ux1 et une zone Ux2. La zone Ux1 concerne les zones d'activités où des commerces doivent être implantés, tandis que la zone Ux2 n'est destinée qu'aux activités économiques.

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.

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.

Destination des constructions et usages des sols :

Les constructions sont le plus souvent composées de volumes importants (en emprise au sol et en hauteur notamment).

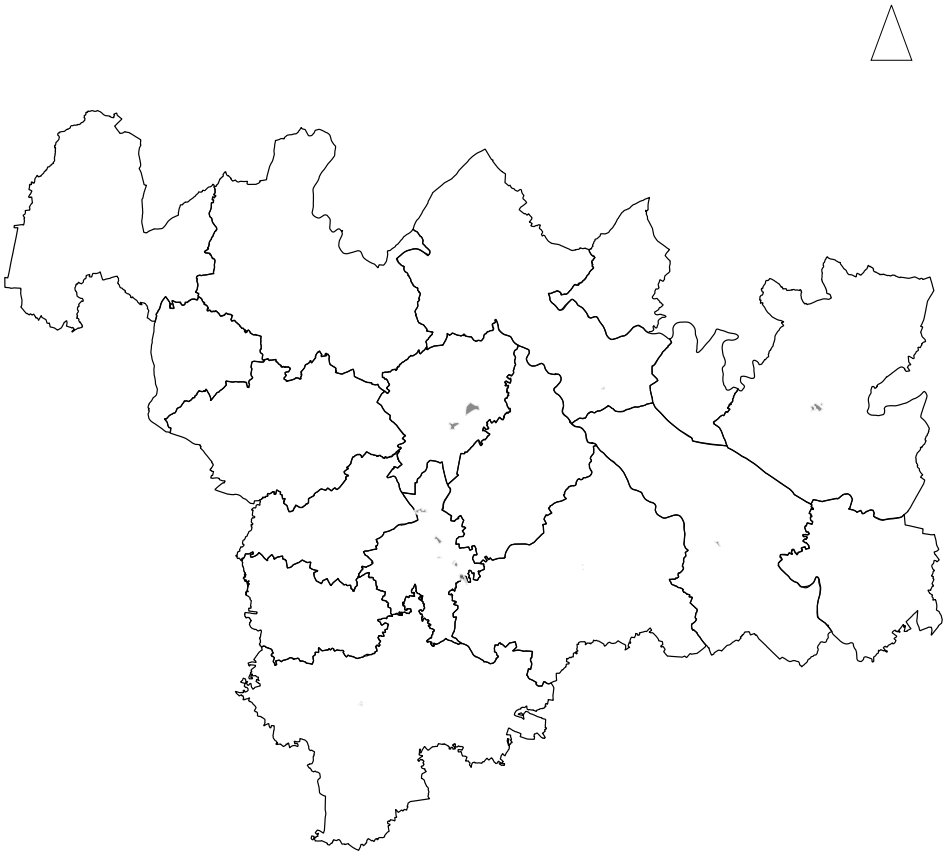
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

		Ux
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V
3.2 //	RESTAURATION	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	V
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	V
5.2 //	ENTREPÔT	V
5.3 //	BUREAU	V
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	V
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	V

- Cartographie générale de la zone



Synthèse des zones économiques

Ux

0 2,5 5 km

X Sous-destination interdite

V Sous-destination admise

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

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, …).

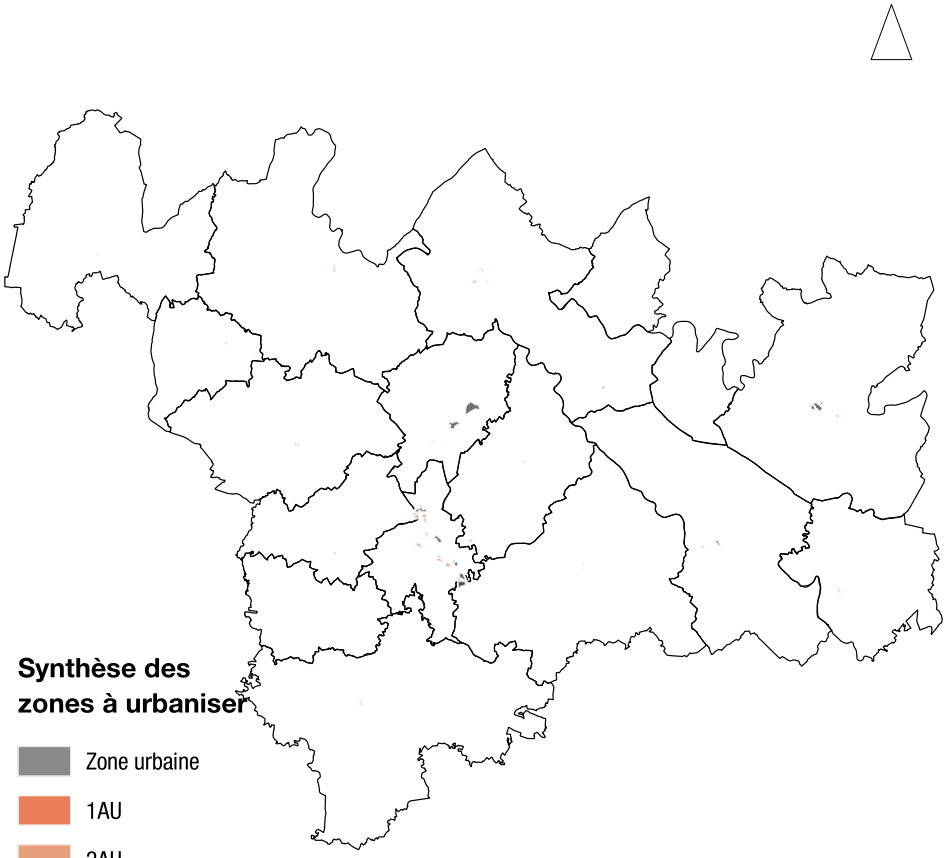
La forme et la vocation des futures zones est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone à urbaniser, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines désirées :

- **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.
- **1AUx :** Zone d'implantation future d'activités économiques et commerciales.

Code de l'Urbanisme

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. »



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones 1AU et 1AUb

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 et en commerces et services du tissu urbain existant pour répondre aux besoins du projet de territoire (cf. *Chapitre II. 1-BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE*)
- vise à assurer une offre à la fois résidentielle et mixte 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 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 des zones **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. Les zones **1AU** visent 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**, **Uc** et **Uh** ;
   - 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'OAP «sectorielle».

Secteurs particuliers identifiés :

Pas de secteur particulier.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

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 fonctionnelle, 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.

		1AU
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	V
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

X Sous-destination interdite

V Sous-destination admise

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones 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 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** (dite 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 :

Objectifs de la zone :

- 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.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise

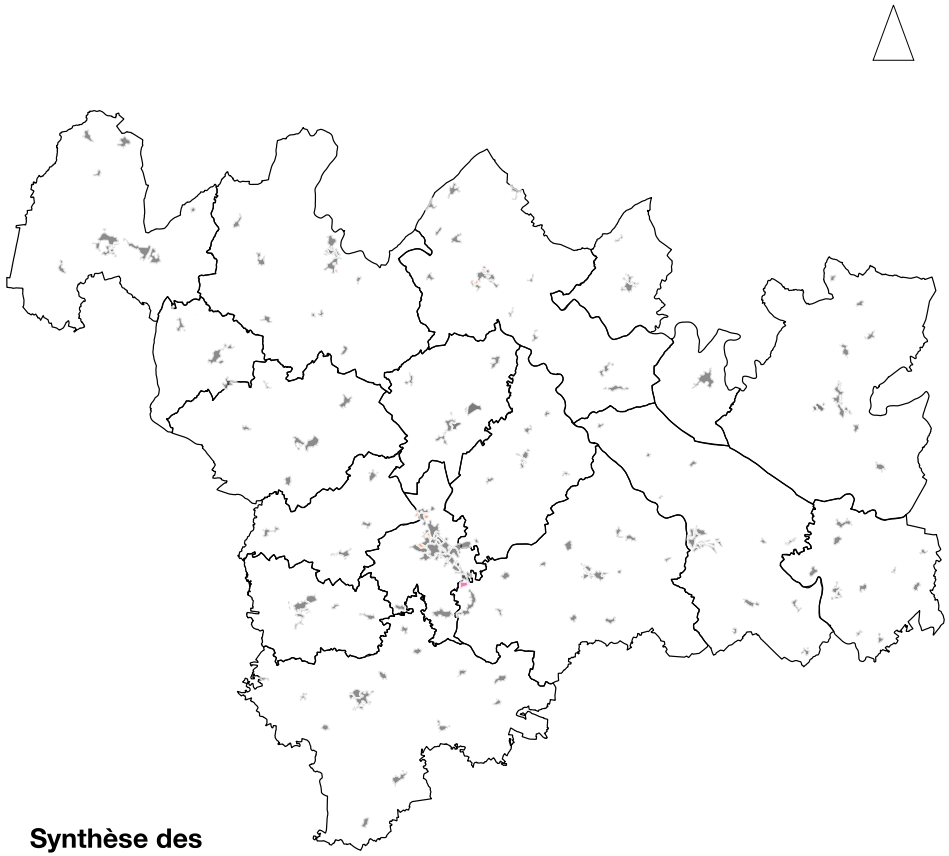
		2AU	2AUx
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	X	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2 //	RESTAURATION	X	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X
3.5 //	HÔTEL	X	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X	X
3.7 //	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 //	INDUSTRIE	X	X
5.2 //	ENTREPÔT	X	X
5.3 //	BUREAU	X	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5//	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones 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 d'activités économiques (ZAE) principales existantes en Ux.
La zone 1AUx correspond à l'extension des principaux parcs d'activités existants destinés à irriguer le développement des espaces de vie confortant les centralités urbaines et offrant un maillage d'une offre sur le territoire.
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.

Secteurs particuliers identifiés :

Pas de secteur particulier.

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).

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 **Ux.**

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise

		1AUx
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V
3.2 //	RESTAURATION	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	V
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V
3.5 //	HÔTEL	V
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	V
5.2 //	ENTREPÔT	V
5.3 //	BUREAU	V
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	V
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	V

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones 1AUe

Les caractéristiques de la zone :

La zone **1AUe** est destinée au développement d'équipements publics.

Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

L'objectif de cette zone est de réserver ce site à la vocation d'espaces publics et de lui attribuer des règles urbaines adaptées à sa vocation et son fonctionnement.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La délimitation de cette zone a été établie au regard de l'emprise nécessaire au projet.

Secteurs particuliers identifiés :

Pas de secteur particulier.

Objectifs de la zone

Cette programmation du développement permet ainsi de :

- permettre le développement d'installations des espaces d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
- prendre en compte le contexte paysager dans lequel l'espace à aménager s'inscrit ;
- faciliter la réalisation de l'aménagement par un encadrement strict des destinations autorisées ;
- doter la collectivité du droit de préemption urbain dans l'optique d'acquérir le foncier.

Destination des constructions et usages des sols :

La zone 1AUe n'autorise que les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que l'hébergement.
La seule zone concernée sur le territoire du PLUi se situe à Dun-le-Palestel.

	1AUe
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2. HABITATION	
2.1 // LOGEMENT	X
2.2 // HÉBERGEMENT	V
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 // RESTAURATION	X
3.3 // COMMERCE DE GROS	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 // HÔTEL	X
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 // CINÉMA	V
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 // INDUSTRIE	X
5.2 // ENTREPÔT	X
5.3 // BUREAU	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	V
5.5 // CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

X Sous-destination interdite

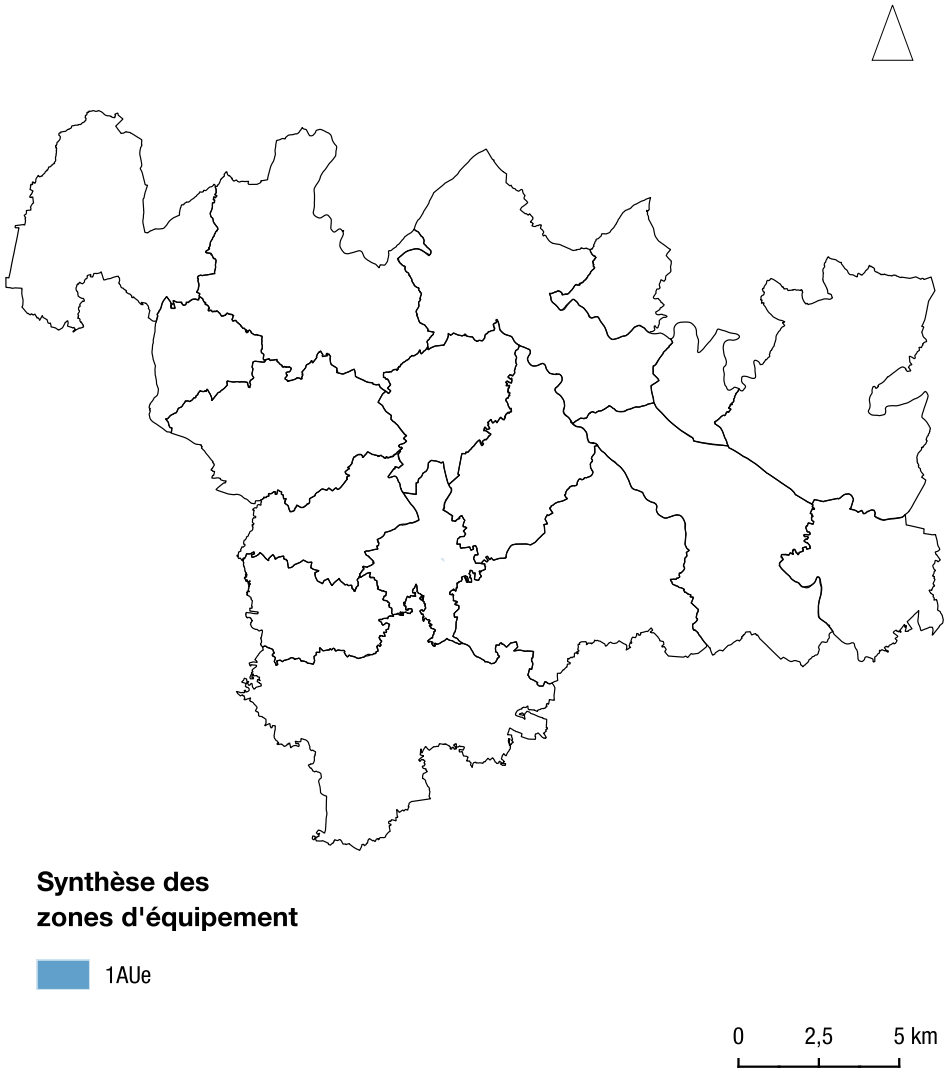
V Sous-destination admise

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones 1AUt

Les caractéristiques de la zone :

La zone **1AUt** est destinée à accueillir le développement futur d'activités touristiques sur le territoire. Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

La zone **1AUt** constitue le potentiel foncier principal nécessaire à la mise en oeuvre du projet touristique dans une logique :

- d'accueillir de nouvelles structures de tourisme ;
- de développer les structures de tourisme existantes.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

L'essentiel du potentiel foncier de la zone **1AUt** se concentre sur les pôles touristiques, dans la continuité des zones Ut. La zone **1AUt** correspond à l'extension des principales zones de tourisme existantes, offrant un maillage d'offre sur le territoire.

Ces capacités d'extensions potentielles des zones touristiques répondent aux besoins du territoire en matière de développement touristique en complément des projets pouvant trouver leur place dans les zones déjà urbanisées.

Secteurs particuliers identifiés :

Pas de secteur particulier.

Objectifs de la zone

Cette programmation du développement permet ainsi de :

- limiter le fractionnement des terres agricoles ;
- favoriser l'optimisation foncière au sein des secteurs touristiques ;
- optimiser l'insertion de ces secteurs dans le paysage ;
- éviter les conflits d'usages avec les zones d'habitat.

Destination des constructions et usages des sols :

En lien avec la sectorisation mise en place en zone **Ut,** les zones **1AUt** comprennent la même méthodologie de spécification reprenant les mêmes interdictions des destinations des constructions et usages des sols que les secteurs Ut.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise

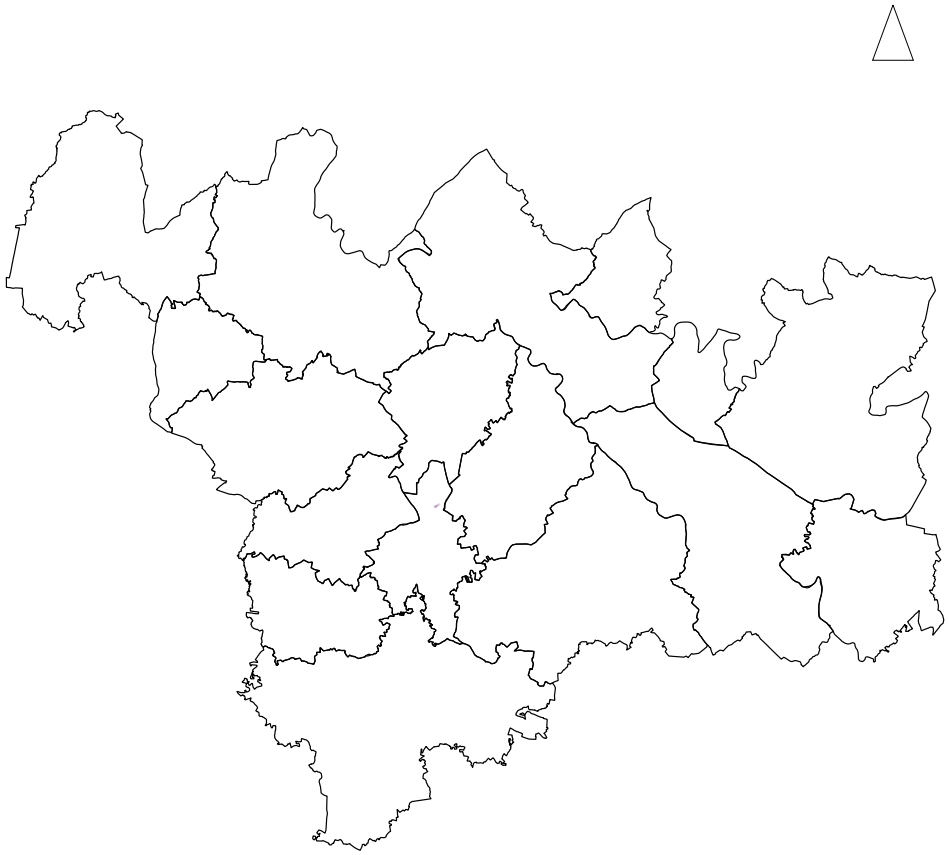
		1AUt
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 //	HÔTEL	V
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	V
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



Synthèse des zones de tourisme

1AUt

0 2,5 5 km

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

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 nouvelles constructions principales 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 l.151-11, 12 et 13 [...].»

Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme:

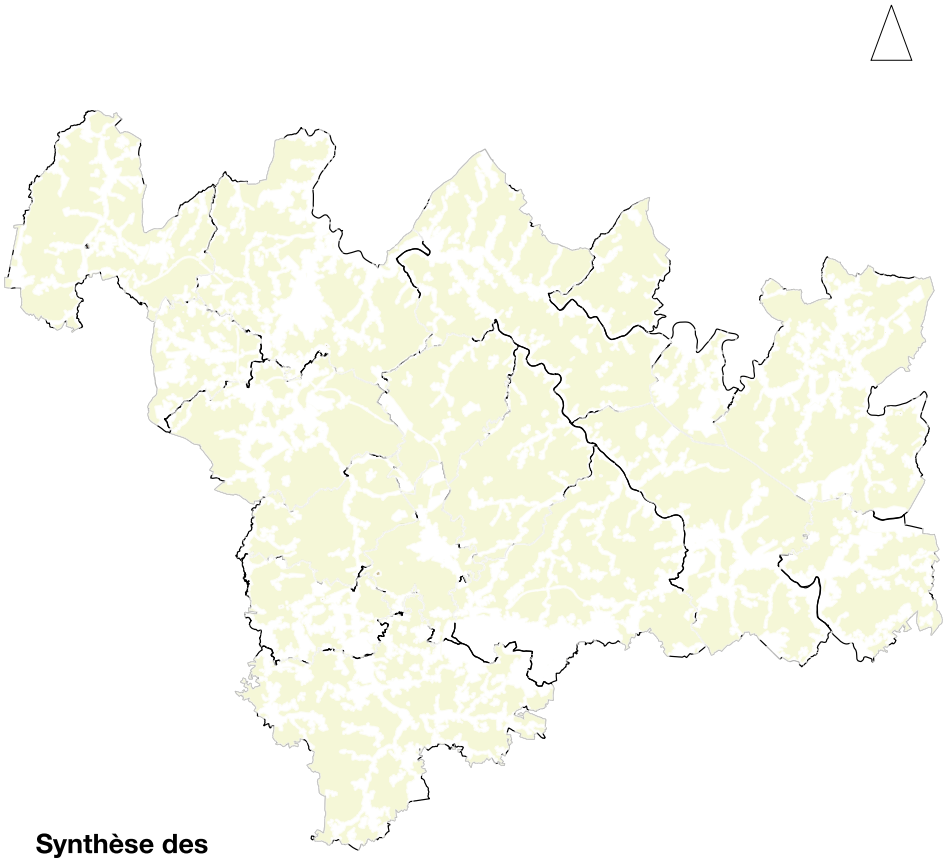
« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

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 [...]»



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

Les zones A

Les caractéristiques de la zone :

La zone **A** (agricole) correspond 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 (cf. la zone **N**).

La zone **A** couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses :

- Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées ;
- Les espaces de prairies, 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, Uc** et **Uh**), 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 une importante partie.

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, 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 réglementaires 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 notamment l'utilisation de l'art. R.151-23 du code de l'urb. permettant de pointer des éléments de paysage à préserver.

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) :

- Le secteur d'activités touristiques en contexte agricole : **At**.
- Le secteur d'activités économiques en contexte agricole : **Ax**.

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 réglementation 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

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
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	V
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

X Sous-destination interdite

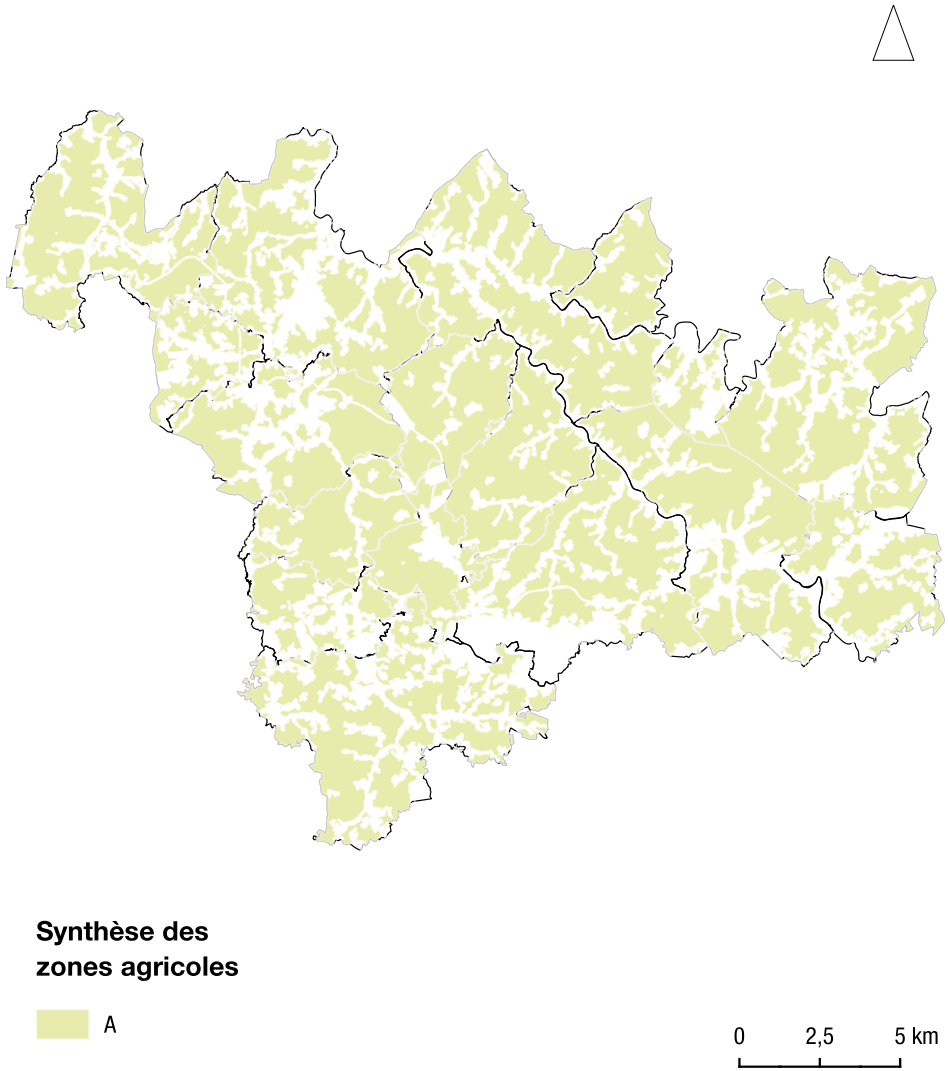
V Sous-destination admise

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

Les zones 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, Uc et Uh).

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 les logements, ainsi que les «commerces et activités de services» et «les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires» aux conditions d'être liées à une activité existante ayant la même vocation et d'être implantées dans l'emprise d'une zone **Ax**.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise

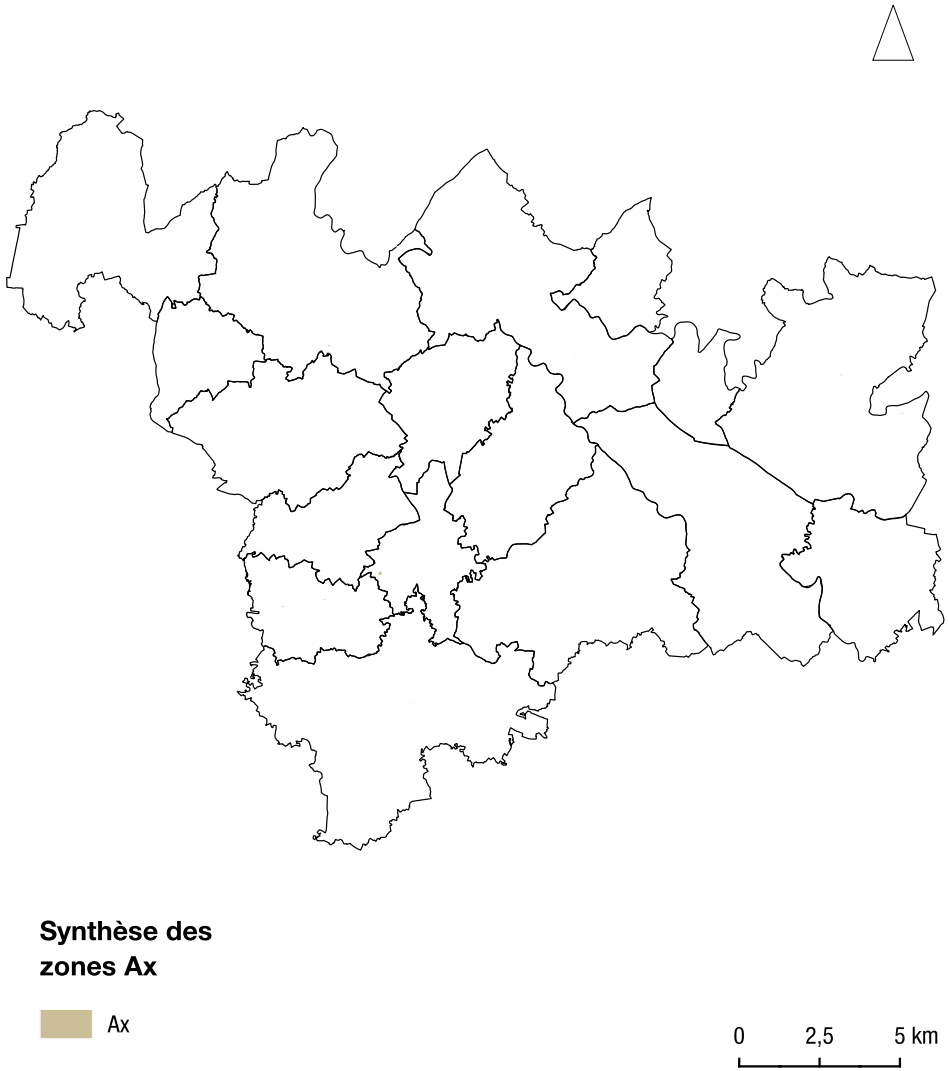
		Ax
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	V
5.2 //	ENTREPÔT	V
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

Les zones Ale

Les caractéristiques de la zone :

La zone **Ale** correspond à des activités de loisirs équestres existantes implantées de manière isolée en contexte agricole.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise existante des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné .

Secteurs particuliers identifiés :

- Pas de secteur particulier.

Objectifs de la zone

- Prendre en copte le contexte paysager dans lequel l'équipement s'inscrit ;
- Développer les fonctions culturelles et de loisirs essentielles au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire ;

Destination des constructions et usages des sols :

La zone **Ale** n'autorise que les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être en lien avec l'activité équestre du site.

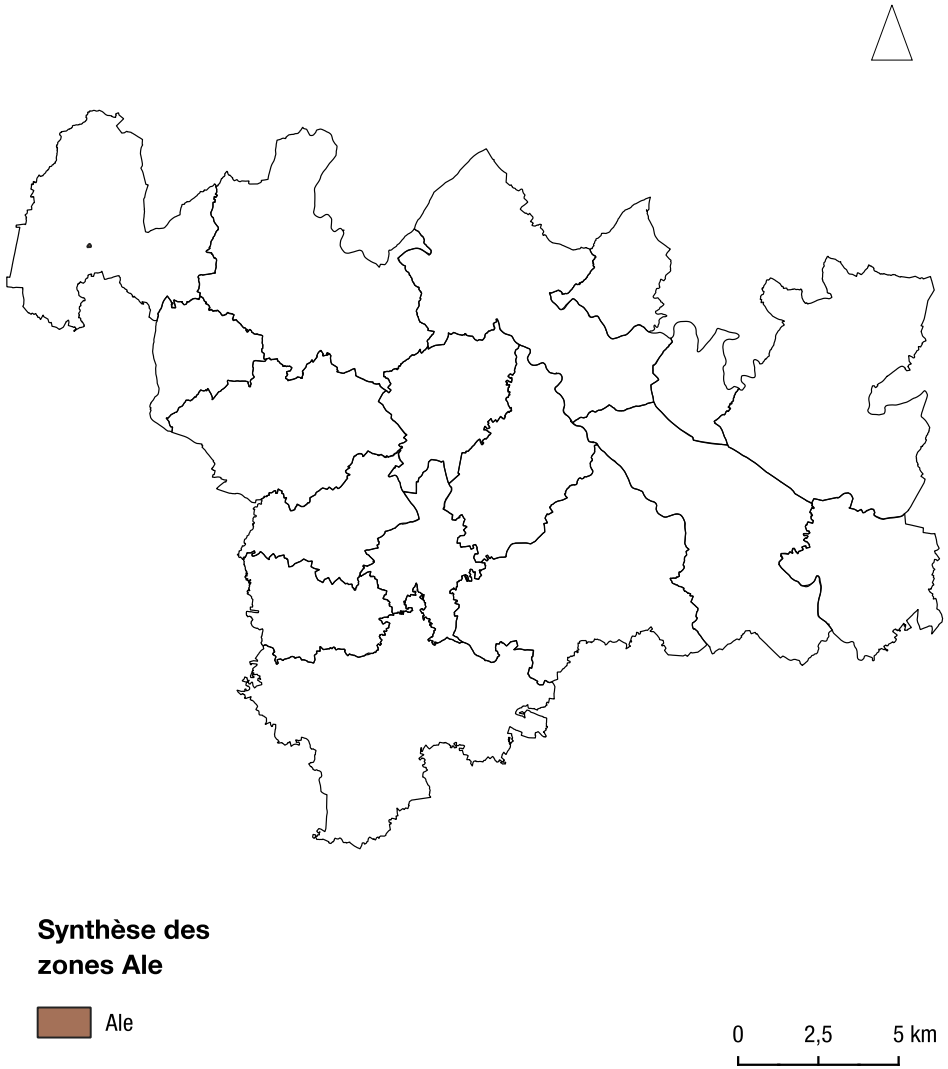
		Ale
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	V
5.2 //	ENTREPÔT	V
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

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), mais de manière encadrée, en prohibant toutes nouvelles constructions principales 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).

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

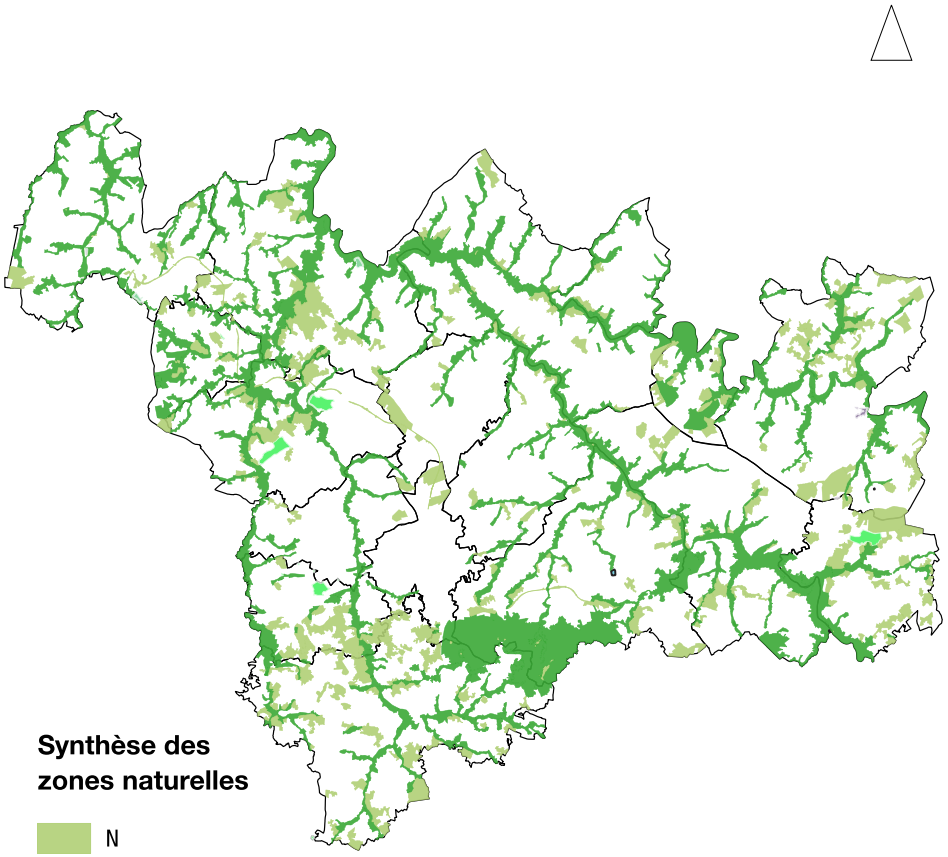
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

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.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

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.

La zone naturelle protégée, dite zone **Np**, correspond quant à elle aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue écologique.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone naturelle regroupe principalement du boisement, ce qui permet d'apprécier un contraste entre cette zone et la zone agricole.

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 réglementaire 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 : espaces naturels sensibles, ZNIEFF, les abords des cours d'eau, réseaux humides, les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, ainsi que les espaces relais et les éléments de sous-trame boisés ;

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, 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**.

Secteurs particuliers identifiés :

Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- Le secteur d'activité de loisirs isolés en contexte naturel : **Nl**.
- Le secteur d'activité touristique isolés en contexte naturel : **Nt**.

Objectifs de la zone :

- 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.
- Entretenir les zones humides

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

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

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. Seules les annexes et extensions des bâtiments existants dans cette zone sont admises.

		N	Np
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	V	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	V	X
2.	HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	V	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2 //	RESTAURATION	X	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X
3.5 //	HÔTEL	X	X
3.6//	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X	X
3.7 //	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	X
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 //	INDUSTRIE	X	X
5.2 //	ENTREPÔT	X	X
5.3 //	BUREAU	X	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

X Sous-destination interdite

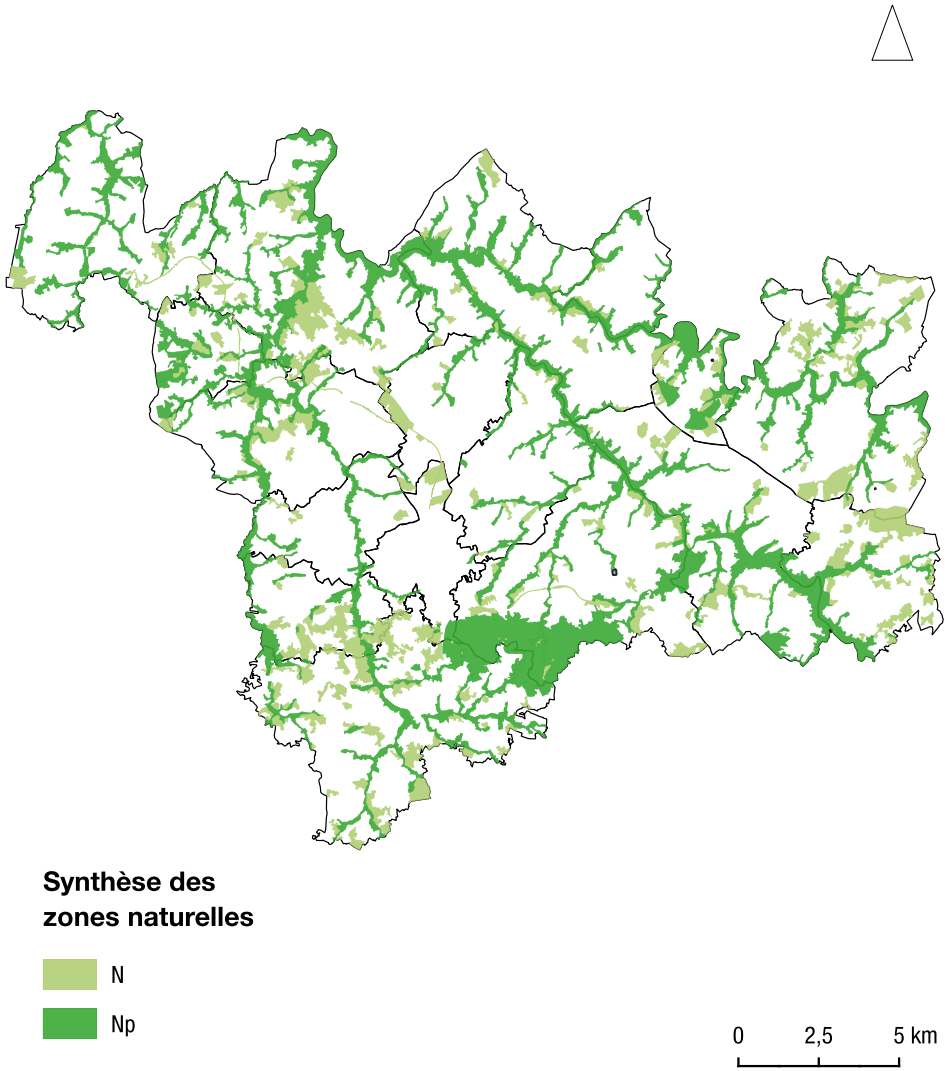
V Sous-destination admise

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

Les zones Nl et Nt

Les caractéristiques de la zone

Les zones Nl et Nt correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées d'activités existantes, ou en projet, qui sont implantés en contexte naturel.

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 en permettant les aménagements paysagers, de plein air ainsi que du bâti ponctuel nécessaire au fonctionnement des activités pratiquées dans ces sites de loisirs.

La zone Nt, quant à elle se tourne davantage vers le développement touristique.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise existante des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné.

Secteurs particuliers identifiés :

- Nl : reprend les activités existantes pour y permettre un développement encadré ;
- Nt1 : reprend les activités existantes pour y permettre un développement encadré ;
- Nt2 : correspond à des projets de nouvelles implantations ;

Objectifs de la zone :

- 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.

Destination des constructions et usages des sols :

La zone Nl autorise les installations et aménagements d'activités de loisirs ou de sport ayant attrait à la nature ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hébergements hôteliers et touristiques.

La zone Nt autorise les hébergements hôteliers et touristiques à condition d'être liés à une activité touristique ou de loisirs (exemple : camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche). La zone autorise également la restauration.

X Sous-destination interdite

V Sous-destination admise

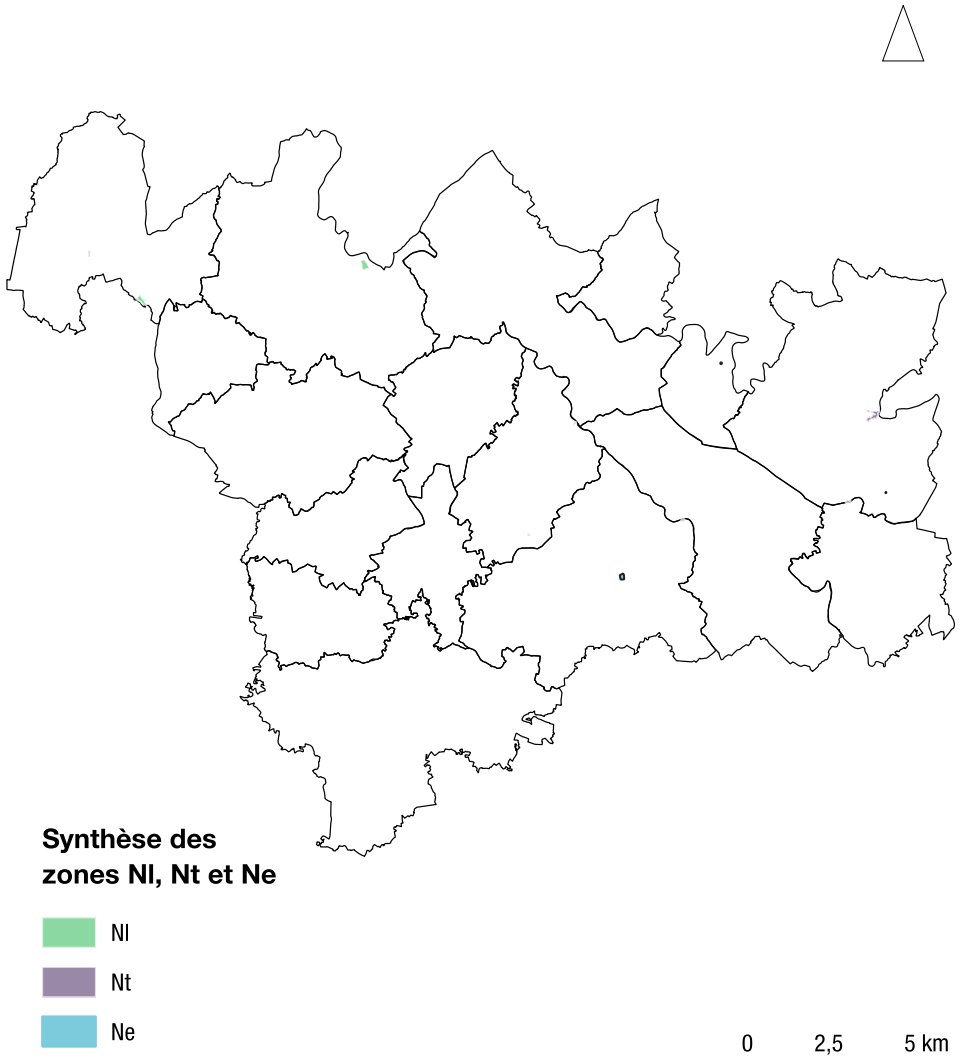
		Nl	Nt1	Nt2	Ne
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X	V	V	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X	X	X
2.	HABITATION				
2.1 //	LOGEMENT	X	V	V	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X	X	X	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X	X	X
3.2 //	RESTAURATION	X	V	V	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V	X	X	X
3.5 //	HÔTEL	X	X	X	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X	V	V	X
3.7 //	CINÉMA	X	X	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X	X	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V	V	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X	X	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X	X	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	X	X	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X	X	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
5.1 //	INDUSTRIE	X	X	X	X
5.2 //	ENTREPÔT	X	X	X	X
5.3 //	BUREAU	X	X	X	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X	X	X
5.5//	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X	X	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

Les zones Nenr

Les caractéristiques de la zone

La zone Nenr correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de développement des énergies renouvelables sur le territoire.

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 :

- Privilégier des zones dans le but de développer les énergies renouvelables ;
- Répondre aux besoins de production d'énergie renouvelable ;
- Choisir des zones dédiées afin que l'impact sur les sites naturels et la biodiversité soit moindre.

Destination des constructions et usages des sols :

La zone Nenr autorise seulement les «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» à condition d'être liés à la production d'énergies renouvelables.

	Nenr
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2. HABITATION	
2.1 // LOGEMENT	X
2.2 // HÉBERGEMENT	X
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 // RESTAURATION	X
3.3 // COMMERCE DE GROS	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 // HÔTEL	X
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 // CINÉMA	X
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 // INDUSTRIE	X
5.2 // ENTREPÔT	X
5.3 // BUREAU	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

X Sous-destination interdite

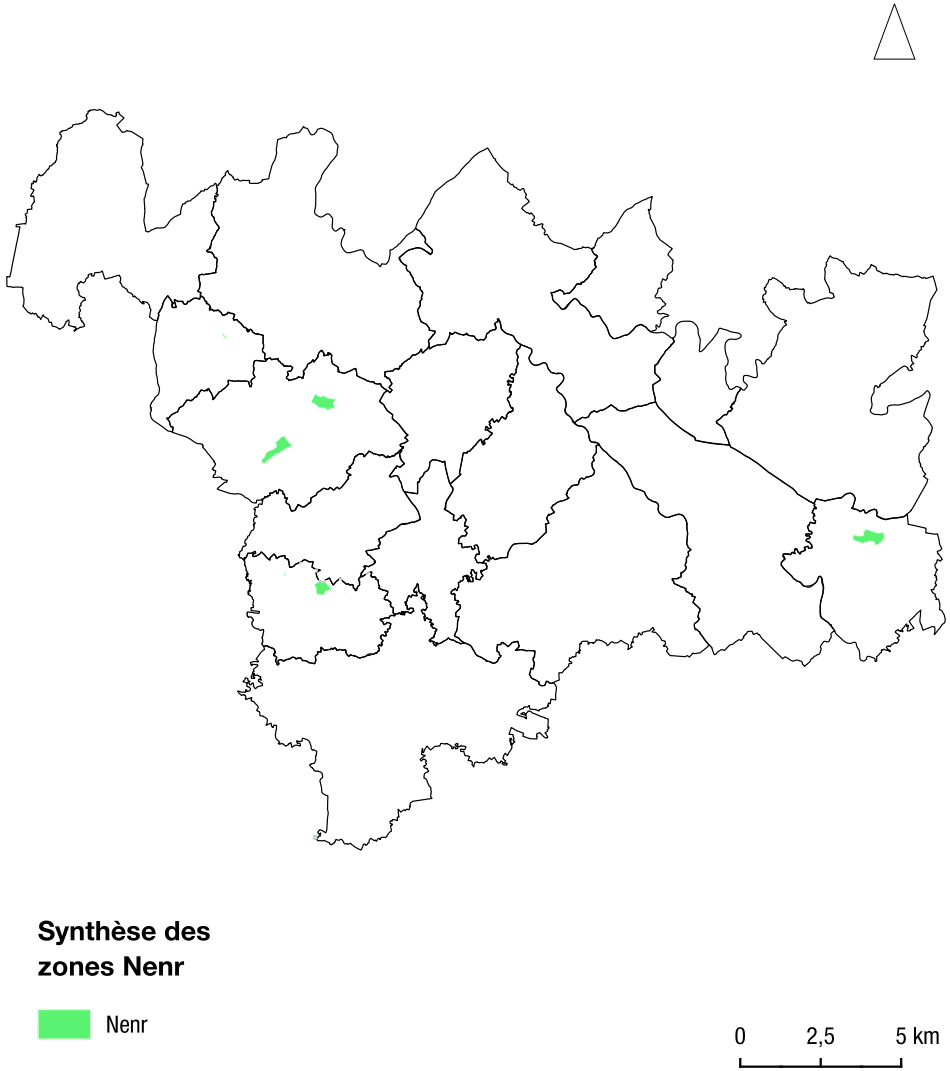
V Sous-destination admise

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.1 PRÉAMBULE

Organisation du règlement écrit 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 3 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 dispositions spécifiques à chaque zone** : zones U, AU, A et N ;
- et **des annexes réglementaires** sur lesquelles se référer en complément.

Ainsi, pour toute autorisation d'urbanisme, une lecture de chacune de ces parties du règlement est nécessaire.

Chaque zone du PLUi comporte un corps de règles organisé en trois chapitres et 11 articles pour chacune des zones. À noter que les articles non réglementés ne sont pas renseignés :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

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

2.1 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.1 PRÉAMBULE

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	
2.1 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 environnementales
2.4 Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis **R 151-43**	*Coefficient de Biotope par Surface*
	Obligations 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.1 PRÉAMBULE

Les principaux changements par rapport aux anciens documents d'urbanisme

Une approche homogène à l'échelle des 17 communes de la CdC :

Le PLUi, document unique à l'échelle de la CdC, succède ainsi aujourd'hui à 3 documents d'urbanisme : 1 PLU, 2 Cartes Communales.

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 16 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 à disposer d'un seul document pour les 16 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, qui renvoie aux éléments de connaissance fournis à la collectivité par l'État (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvés (intégrés en annexes réglementaires du règlement écrit).

Évolutions relatives à l'aspect extérieur des constructions :

Les règles proposées dans le PLUi ont été élaborées suite aux nombreux débats avec les élus.

Évolutions relatives aux clôtures :

Les règles proposées dans le PLUi réglementent les hauteurs et les types de clôtures sur l'ensemble du territoire. Dans les anciens documents d'urbanisme les clôtures étaient déjà réglementées mais de différentes manières. 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), documents d'urbanisme 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 et environnementales 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.

- 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

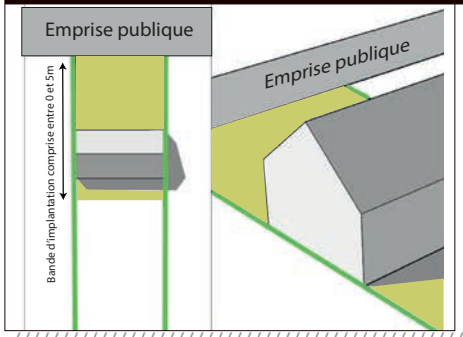
Implantation des constructions

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).

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les 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.
Dans toutes les zones	*Règle générale* - Les constructions pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes. - Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions en second rideau ou parcelle créée en drapeau. *Règle alternative* - Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction des problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.	L'objectif de cette règle est de permettre de prendre en compte le contexte existant dans la recherche d'une logique de cohérence urbaine. La règle alternative vise à offrir une sécurité supplémentaire en terme de visibilité sur et depuis les voies, si cela s'avère nécessaire.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - Les façades des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans une bande comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul maximum de 5 mètres. - Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.	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 générale permet de faciliter l'implantation d'annexes et d'extensions des constructions existantes. La 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

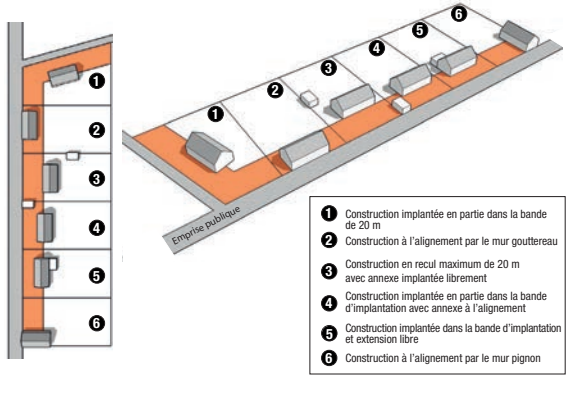
2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / 1AU	*Règle générale* - Les façades des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans une bande comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul maximum de 20 mètres. - Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques. *Règle alternative* - Une implantation hors de la bande constructible peut être rendue possible dans le cas d'une optimisation des apports solaires passifs dans les constructions, d'une protection des aléas climatiques ou encore d'une ouverture des pièces de vie au Sud sur un espace de jardin, engendrant une organisation parcellaire différente de celle attendue par la bande d'implantation de la règle générale.	La première règle générale consiste à ce que les constructions ne puissent pas être implantées trop loin dans un but de densification. Ces parcelles ayant vocation à ne pas être très grandes, il est laissé la possibilité de s'implanter à l'alignement de l'emprise publique afin de ne pas perdre d'espace. La seconde règle générale permet de faciliter l'implantation d'annexes et d'extensions des constructions existantes. La règle alternative permet de bénéficier de règles d'implantation dérogatoire si la construction tend vers l'autonomie en matière de consommation d'énergie.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

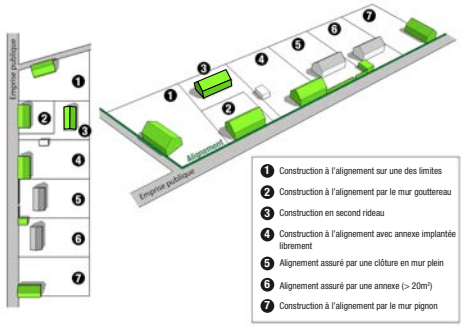
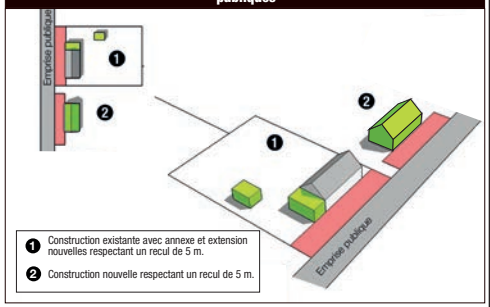


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uc / Uh	*Règle générale* Les constructions principales doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ; - soit dans une bande comprise entre 5m et un recul maximum de 20 mètres. - Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.	Cette règle permet de laisser la possibilité à une implantation identique aux constructions voisines, dans le but d'obtenir une certaine harmonie d'implantation.
Ut / Ux / 1AUx / Ale / Nl / Nt	*Règle générale* - Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Cette règle vise à avoir un retrait minimum afin de 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.
Logements en A et N	*Règle générale* - En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. - Les annexes et extensions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. *Règle alternative* - En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.	Sur les secteurs isolés, 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. La seconde règle générale permet de faciliter l'implantation d'annexes et d'extensions des constructions existantes. La 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

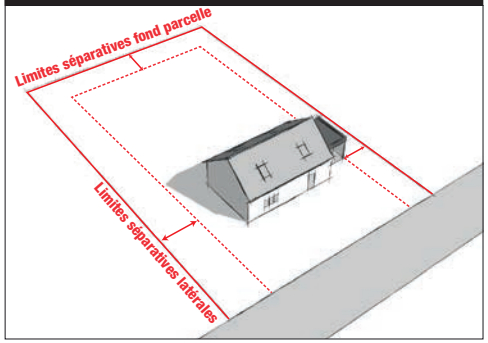
A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Logements A et N	*Règle générale* - En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 5 à 20m des voies et emprises publiques. - Les annexes et extension devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. *Règle alternative* - En agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.	Cette règle vise à avoir un retrait minimum afin de 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.
Exploitations en A et en N	*Règle générale* Les constructions doivent respecter un recul minimal de : - 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD ; - 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. *Règle alternative* - Un recul différent pourra être imposé, après avis du gestionnaire de voirie, pour prendre en compte les manoeuvres de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation sans générer de risque pour le trafic routier.	Cette règle vise à encadrer les limitations particulières d'implantation des constructions aux abords de la RD 940. Les bandes d'inconstructibilité liées 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 sur les axes de circulation mais aussi faciliter la circulation en permettant aux engins de se garer au devant des bâtiments. La règle alternative vise à offrir une sécurité supplémentaire en termes de visibilité sur et depuis les voies, si cela s'avère nécessaire.

B - Par rapport aux limites séparatives

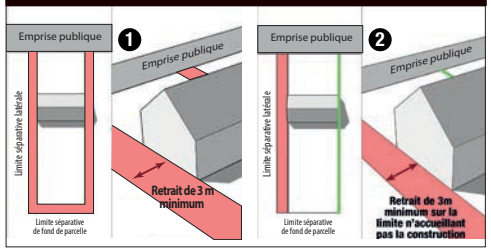
Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont, en plus de leurs finalités urbanistiques (maintien de caractéristiques urbaines du tissu attenant), un rôle de lutte contre des troubles de voisinage - variable suivant les destinations admises - susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	- Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. - Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.	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.
Ua	*Règle générale* - Les constructions doivent : - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ; - soit être implantées sur une limite séparative latérale ; - Si la construction est implantée sur une limite séparative, 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 d'une 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. Ces règles alternatives, à portée qualitative, offrent la possibilité de se soustraire à la règle générale, permettant de répondre à l'objectif de continuité visuelle que l'on retrouve dans cette zone.
Ub / Uc / Uh / 1AU / logements en A et N	*Règle générale* - Les constructions doivent : - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ; - soit être implantées sur une limite séparative latérale ; - Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite latérale n'accueillant pas de construction.	Ces règles générales offrent 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.

B - Par rapport aux limites séparatives (suite)

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

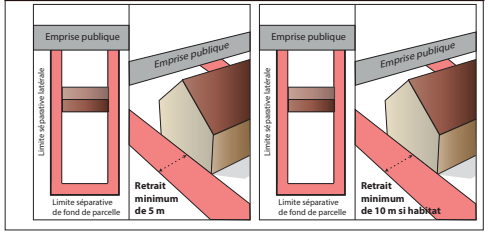
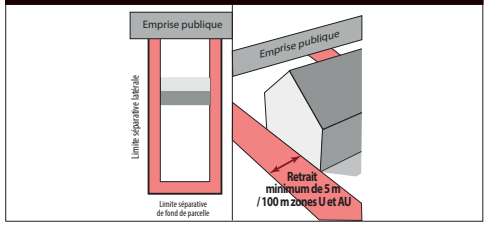


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ut / Ux / 1AUx / Ale / Ax / Nl / Nt	*Règle générale* - Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. - Lorsque la limite séparative constitue aussi une limite de zone U ou AU à dominante résidentielle, alors un retrait de 10 mètres minimum pourra être imposé.	Ces règles générales offrent 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. Elles permettent également de limiter la longueur des façades afin de respecter la destination de la zone qui reste résidentielle, et qui n'a pas vocation à accueillir de trop grandes constructions. Ces règles alternatives, à portée qualitative, offrent la possibilité de se soustraire à la règle générale, permettant de répondre à l'objectif de continuité visuelle que l'on retrouve dans cette zone.
Exploitations en A et N	*Règle générale* - Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. - Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU). *Règle alternative* - Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles : - lorsqu'un site d'exploitation existe à oins de 100 mètres d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) sous réserve de respecter les distances sanitaires applicables et une distance au moins équivalente à celle par rapport aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) ; - pour certaines constructions ou activités pouvant être compatibles avec la proximité d'une zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU) de type maraîchage, local de vente de produit à la ferme...	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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

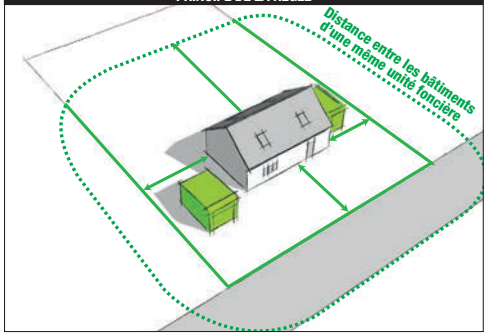
2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Logements en A et N / Ale	*Règle générale* - Les annexes (piscine incluses) des «Logements» devront être implantées, pour au moins un point de façade, à une distance maximale 50 mètres de la construction principales. *Règle alternative* - Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) dans une limite maximale de 80 mètres.	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 35 mètres permet de prendre en compte le contexte local. Néanmoins, en fonction de la topographie mais également d'impératifs techniques (assainissement le plus souvent non collectif en milieu agricole ou naturel) le rayon d'implantation pourra être porté à 50m sous réserve de justification. Des tests ont été réalisés à plusieurs endroits du territoire pour permettre une règle adaptable au territoire.
Ax / Nt / Nl	*Règle générale* - Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise de la zone.	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. Cette règle vise à imposer une cohérence d'implantation dans la zone, de manière à ce que l'implantation des bâtiments soit faite de manière harmonieuse.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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 toutes les zones	*Règle générale* - Par leur implantation, volume et hauteur les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire. La possibilité de déroger à certaines règles est laissée aux pétitionnaires afin d'encourager des projets atypiques et notamment des projets innovants en termes de consommation d'énergies.
Ua	*Règle générale* - Les constructions et extensions 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 et du CAUE. - 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. Peuvent être associés plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire. Ces règles visent à ce que l'implantation de nouvelles constructions se fasse de manière homogène.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ut / Nt	*Règle générale* - Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. - Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire. L'objectif reste l'harmonie visuelle et la qualité des constructions.
Ux / 1AUx / Ax	*Règle générale* - Toute construction doit présenter une simplicité de volume. - La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.	Le but est de dénaturer le moins possible les sites et essayer de faire en sorte que les projets s'intègrent au mieux dans leurs environnements immédiats.
Exploitations en A et N / Ale	*Règle générale* - D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes (hors tunnel agricole, serre pour maraichage, etc.) - Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogènes que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire. L'objectif reste l'harmonie visuelle et la qualité des constructions

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
NI	*Règle générale* - Les constructions ne devront pas par leur dimension, leur forme et les couleurs choisies porter atteinte au caractère naturel des lieux et à la qualité des sites.	Ici l'objectif est d'éviter un développement anarchique de la zone. Le but est de dénaturer le moins possible les sites et essayer de faire en sorte que les projets s'intègrent au mieux dans leurs environnements immédiats.

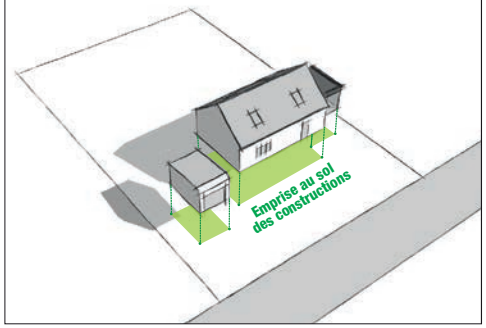
B - Emprise au sol des constructions

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.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua / Uh	*Règle générale* - L'emprise au sol des constructions à usage des «***autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire***» est limitée à 400 m² cumulée sur une unité foncière. - Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.	Ces règles visent à encadrer l'emprise au sol des constructions à usage des «autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire» afin de limiter les nuisances que ce type d'activité pourrait engendrer.
Ut / Ux / 1AU / 1AUx	*Règle générale* L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.	Cette règle prévue pour les zones touristiques 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. Instaurer cette règle dans les zones 1AU, correspondant au tissu de type pavillonnaire permet de garantir des espaces verts et le maintien du caractère aéré. Elle vise également à réduire les impacts possibles lors de la démarche ERC (limitant ainsi l'artificialisation des sols).

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

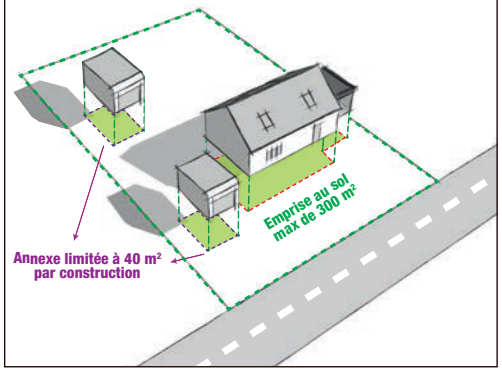
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Emprise au sol des constructions

Illustration de la règle d'emprise au sol



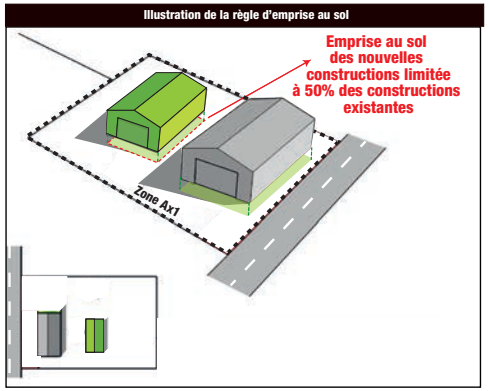
ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Logements en A et N	*Règle générale* - Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. - L'emprise au sol des annexes des «logements» est limitée à 40 m² par construction (hors piscine). - L'emprise au sol cumulée des constructions(hors piscine) des «*Logements*» est limitée à 200 m² (incluant bâtiment principal, extensions et annexes). *Règle alternative* - Dans le cas d'une habitation existante supérieure à 300 m2 d'emprise au sol, une extension unique ou annexe unique pourra être autorisée à hauteur de + 10 % du bâtiment principal existant, dans une limite de 30 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 précisées et 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. De plus, l'emprise au sol des nouvelles constructions est plafonnée afin de limiter l'impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers.
Ax / Nl	*Règle générale* La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.	L'objectif de cette règle est de pouvoir autoriser les évolutions des activités économiques existantes hors ZAE sans toutefois entraîner une sur-consommation foncière des terrains situés dans un contexte à dominante agricole.

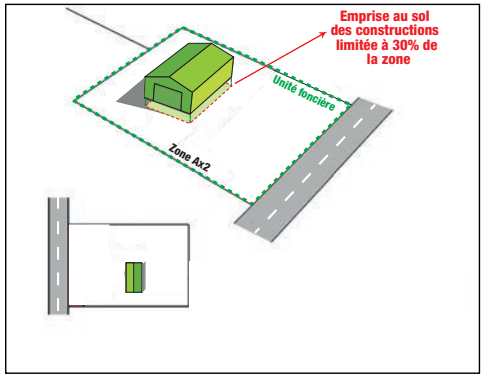
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Emprise au sol des constructions





ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Nt	*Règle générale* Dans le secteur «Nt1» : *Règle générale* - L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale d'une zone At, dans un maximum de 600 m2. *Règle alternative* - Dans le cas d'une activité existante supérieure à 600 m2 cumulée d'emprise au sol, des extensions ou annexes pourront être autorisées à hauteur de + 30 % de l'existant, dans une limite de 200 m2 d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLUi. Dans le secteur «Nt2» : *Règle générale* - L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale d'une zone Nt, dans un maximum de 600m2.	Le fonctionnement de ce secteur se justifie essentiellement au regard de leur contexte naturel devant être maintenu en espace récréatif 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

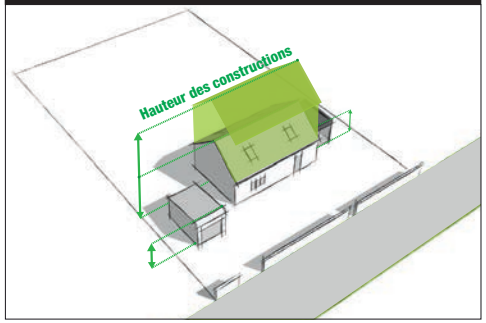
2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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.).

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.).

PRINCIPE DE LA RÈGLE



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	*Règle générale* - La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale. *Règle alternative* - Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.	Cela permet d'adapter la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux constructions mitoyennes existantes, dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
Ua/ Uc	*Règle générale* - Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère, soit un maximum de deux étages droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2 + C). - Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.	La hauteur des constructions retenue dans cette règle a été définie dans le but d'autoriser les constructions jusqu'à rez-de-chaussée + 2 étages + combles, de manière cohérente avec les autres constructions des tissus urbains anciens. La règle alternative 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.
Ub / Uh / Ut / 1AU / logements en zone A et N	*Règle générale* - Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C). - Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.	La hauteur de 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère a été définie afin d'autoriser les constructions individuelles de type rez-de-chaussée + 1 étage + 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 de 6 mètres au faîtage et de 4 mètres à l'acrotère, 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

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Hauteur des constructions (suite)

Illustration de la règle de hauteur

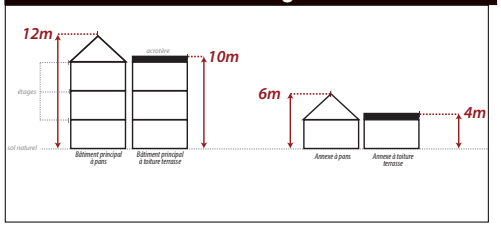


Illustration de la règle de hauteur

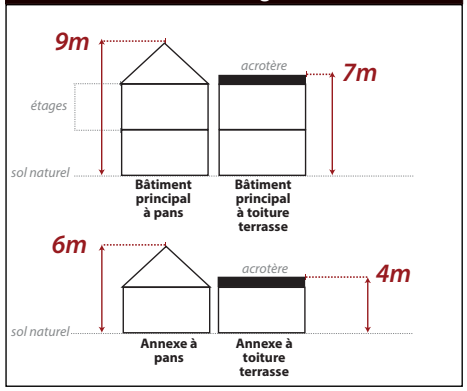
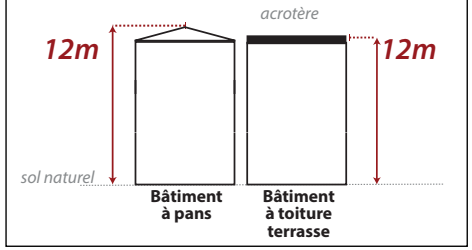


Illustration de la règle de hauteur



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ux / 1AUx / exploitations en zone A et N / Ale / Ax	*Règle générale* - Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. *Règle alternative* - Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.	La hauteur des constructions retenue dans cette règle a été définie dans le but d'autoriser les constructions jusqu'à 12 mètres, de manière cohérente avec les destinations autorisées dans la zone. La règle alternative permet d'adapter la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux constructions mitoyennes existantes, dans un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
Nt	*Règle générale* - Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C). - Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère. *Règle alternative* - Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.	Les règles générales relatives aux annexes visent à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions sur une même unité foncière. La hauteur des constructions retenue dans cette règle a été définie dans le but d'autoriser les constructions jusqu'à rez-de-chaussée + 1 étage + combles, de manière cohérente avec les autres constructions des tissus urbains de la zone. La règle alternative permet d'adapter la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux projets de cabanes dans les arbres. En effet, les hauteurs précitées se calculent par rapport au sol naturel, ce qui est inapplicable dans le cas de cabanes dans les arbres.
Nl	*Règle générale* - Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère.	Les constructions devront présenter une hauteur de 6 mètres au faîtage et de 4 mètres à l'acrotère, ce qui permet tout de même la réalisation d'annexes Rez-de-chaussée + 1 étage (en toit terrasse) ou + comble. Le but de cet règle est de permettre une insertion paysagère discrète afin de ne pas dénaturer le paysage.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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

Le choix de l'expression de la règle à adopter dépend avant tout des circonstances locales et des caractéristiques des zones et secteurs réglementés.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	*Règle alternative* - Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus. - Des dispositions différentes pourront également être permises 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 Haute Qualité Environnementale, 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, 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 Réglementation. Cette mesure, encourageant l'évolution des PLUi 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.	La déclinaison du contenu du règlement permet d'offrir davantage de flexibilité, 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 Réglementation. Cette mesure, encourageant l'évolution des PLUi 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.

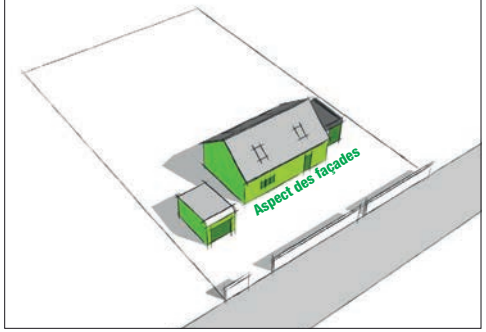
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Caractéristiques architecturales des façades

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	*Règle générale* - Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le nuancier annexé au présent règlement au point 7.2. - Les couleurs choisies doivent être en accord avec l'ambiance colorée générale de la rue. - Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites à l'exception des menuiseries et avant toit. - Pour les menuiseries, le gris anthracite (RAL 7016) est autorisé. - Les bardages bois seront soit laissés brut ou chaulés, soit peints. Les vernis sont interdits. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit sur espaces publics. - Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts. - Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments. - L'aspect des façades des annexes et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.	Les teintes et nuances utilisées s'inscrivent en cohérence avec celles historiquement existantes sur le territoire dans le respect de l'identité architecturale. 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Caractéristiques architecturales des façades

Exemple à éviter



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	Règle générale - 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 doit rester visible si cela représente un intérêt architectural ou patrimonial. - Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visible en façade. - 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. Voir nuancier annexé au présent règlement au point 7.2. - Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites.	Les teintes et nuances utilisées s'inscrivent en cohérence avec celles historiquement existantes sur le territoire dans le respect de l'identité architecturale. 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 pérenniser la richesse de l'architectures des bourgs.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

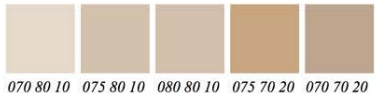
2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Caractéristiques architecturales des façades

Exemple à éviter



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / habitations en Uc et en Uh / 1AU / habitations en A et N	*Règle générale* - Pour les enduits de façades, une palette ocre ou terre (voir ci-dessous) peut être enrichie par des couleurs de menuiseries à choisir dans le nuancier.  *070 80 10 075 80 10 080 80 10 075 70 20 070 70 20*  *070 80 10 075 80 10 080 80 10 075 70 20 070 70 20* *Teintes référencées d'enduits - Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS* Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.	Les teintes et nuances utilisées s'inscrivent en cohérence avec celles historiquement existantes sur le territoire dans le respect de l'identité architecturale. 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 des zones dédiées.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Caractéristiques architecturales des façades

Exemple à éviter



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uc / Uh / Ux / 1AUx / Ax	*Règle générale* - Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après :  *RAL 1019 RAL 8025 RAL 8004 RAL 8017 RAL 3007* *RAL 7042 RAL 7037 RAL 7001 RAL 7043 RAL 7021* *RAL 7033 RAL 6003 RAL 6020 RAL 6028 RAL 6011* *Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier* *Références RAL Classic* *Voir également nuancier annexé au présent règlement au point 7.2.*	L'objectif de ces règles vise à ce que les constructions relatives à cette zone soient insérées de manière discrète afin de ne pas dénaturer les sites environnants. Le but est de préserver l'identité architecturale du territoire.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Caractéristiques architecturales des façades

Exemple à éviter



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Exploitations en A et N / Ale	Pour les «*Exploitations agricoles*» : *Règle générale* - Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier ci-après : 	L'objectif de ces règles vise à ce que les constructions relatives à cette zone soient insérées de manière discrète afin de ne pas dénaturer les sites environnants. Le but est de préserver l'identité architecturale du territoire.

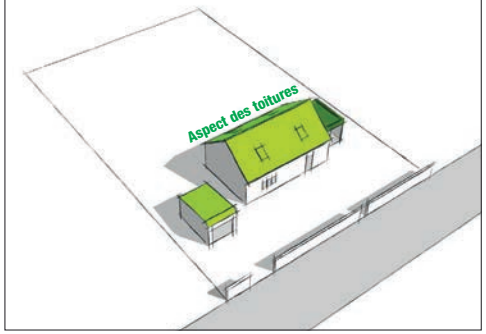
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Caractéristiques architecturales des toitures

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	*Règle générale* - Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue). - Les matériaux devront présenter une unité d'aspect. Exception faite lorsque le volume est différent. - L'aspect des toitures des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale. - Les toitures terrasses devront disposer d'un acrotère. - La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, sauf impératif technique à justifier. - Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique. *Règle alternative* - Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.	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. Les règles retenues en termes d'aspect de toiture 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. Concernant les capteurs solaires, l'article L111-16 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible d'instaurer des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Caractéristiques architecturales des toitures (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	- Les constructions principales doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans et correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale. - Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche. - Les toitures doivent être : • d'aspect tuile plate ou à cote de terre cuite, dans les tons bruns vieillis et nuancés en excluant les tons trop clairs et trop uniformes ; • d'aspect ardoise naturelle. - 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.	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. Les règles retenues en terme d'aspect de toiture 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.
Exploitations en A et N / Ale	*Règle générale* - Les toitures seront de ton mat et foncé et devront s'accorder avec la façade et devront être choisies dans le nuancier ci-après : 	L'objectif est d'assurer une insertion paysagère discrète afin de ne pas dénaturer le paysage. Cela permet également de conserver l'aspect architectural existant qui présentent déjà une certaine uniformité en matière de revêtement de toiture. Les teintes et nuances utilisées s'inscrivent en cohérence avec celles historiquement existantes sur le territoire dans le respect de l'identité architecturale.

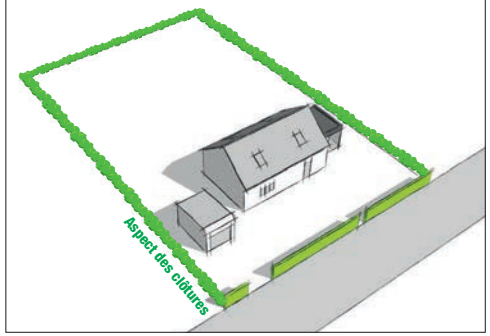
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

D - Caractéristiques architecturales des clôtures

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	- La hauteur totale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement. - La hauteur totale des clôtures par rapport aux limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres, hors murs de soutènement. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics. - Les teintes des clôtures et des murs bahuts destinés à être enduit et des éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront s'approcher des couleurs mises en avant dans le *nuancier annexé au présent règlement au point 7.2* - Les murs anciens en pierre de qualité patrimoniale devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à conditions de respecter la qualité du mur. - Les haies monospécifiques sont interdites. *Règle alternative* - Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité. - Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques	La hauteur maximale permet le maintien de la visibilité depuis l'espace public et ne pas conduire à une fermeture des vues tout en gardant l'intimité sur l'espace privé. Afin de préserver la qualité visuelle 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. L'enjeu principal est d'adapter la clôture au contexte environnant. Les essences utilisées pour les haies végétales devront être diversifiées afin de participer au maintien de la biodiversité en ville.

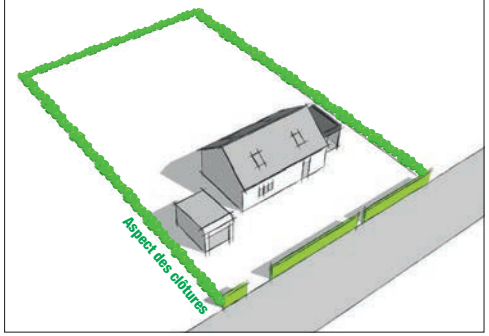
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

D - Caractéristiques architecturales des clôtures

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ux / 1AUx / Ax	*Règle générale* - La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. - Les clôtures sur espace public devront être réalisées avec soin.	La hauteur des clôtures sera laissée libre pour cette zone dans le but de sécuriser les espaces extérieurs. Les clôtures devront être réalisées avec soin dans le but de préserver l'harmonie de la zone.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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 mené par les élus et intègre 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'ordres 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, cabanes de vignes... ;

- 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 toutes les zones	- 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. - 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 trait 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.	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. 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 façades, les ornements) et limite l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant la qualité de son enveloppe (en termes de style ou d'époque) . Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords de l'élément afin de le mettre en valeur dans son contexte.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

F - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uc / Ux / 1AUx / Ax	*Règle générale* - Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 30% de la surface de leur toiture. *Règle alternative* - Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.	Cette règle va plus loin que la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en imposant une intégration de panneaux photovoltaïques d'au moins 50 % pour les seuil d'emprise au sol indiquée dans la loi. Cette règle anticipe la loi qui imposera une couverture d'au moins 50 % d'ici 2027. Ce choix va dans la direction actuelle en termes d'énergies renouvelables.

Traitement environnementale et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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 toutes les zones	*Règle générale* - Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière. - La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain. - Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre. - Le calcul du CBS est défini de la façon suivante : - **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ; - **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ; - **Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ; - **Espaces imperméabilisés ou construits** : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.	Le Plan Local d'Urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient permet de s'assurer de la qualité du projet notamment en termes d'infiltration des eaux, de création d'espace vital pour la faune et la flore.

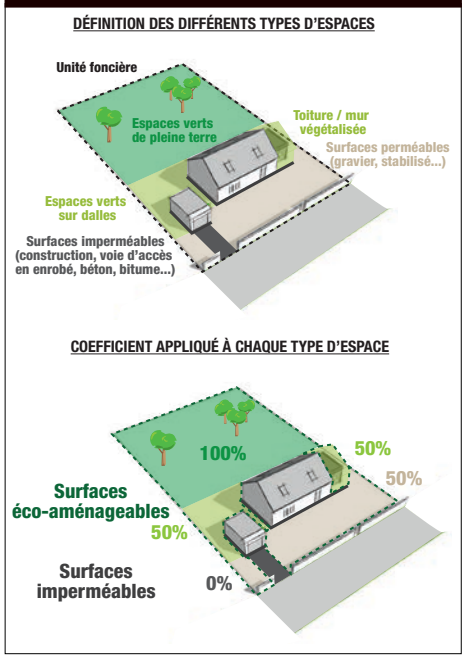
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (suite)

Illustration de la règle du calcul du Coefficient de Biotope par Surface



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / Ut / 1AU / Ax / 1AUx	*Règle générale* - Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 30% de l'unité foncière. - Au moins 20% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.	Le Plan Local d'Urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient permet de s'assurer de la qualité du projet notamment en termes d'infiltration des eaux, de création d'espace vital pour a faune et la flore.
Logements en A et N / Nt	*Règle générale* - Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière. - Au moins 30% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.	Le Plan Local d'Urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient permet de s'assurer de la qualité du projet notamment en termes d'infiltration des eaux, de création d'espace vital pour a faune et la flore.
Nl	*Règle générale* - Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 70% de l'unité foncière. - Au moins 50% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.	Le Plan Local d'Urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient permet de s'assurer de la qualité du projet notamment en termes d'infiltration des eaux, de création d'espace vital pour a faune et la flore.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

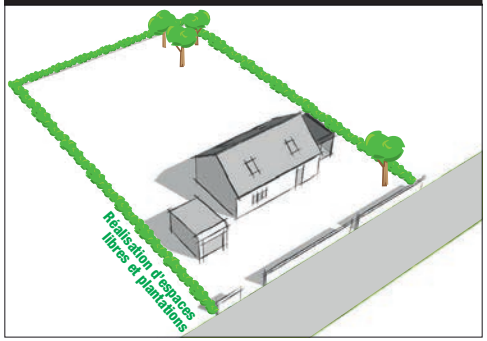
2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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 Karthéo 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible. - 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.	Cette règle vise à garantir le maintien d'une part végétalisée dans chaque unité foncière. Le but est de favoriser l'aspect végétale dans les parcelles qui sont parfois trop bétonnées.
Ux/ 1AUx / Ax	*Règle générale* - Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. - Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.	Pour les bâtiments d'activités, des règles sont fixées afin d'intégrer au mieux les structures et les espaces de stockages, logistiques..., souvent peu qualitatifs. Le but est de limiter leurs impacts sur les sites et paysages initiaux environnants.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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 toutes les 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 en 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 permettant d'assurer cet objectif.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les 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.

Illustration d'un passage à hérisson dans une clôture



Passage à hérisson dans un grillage
Source : Association des jardins (ou)verts

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

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.

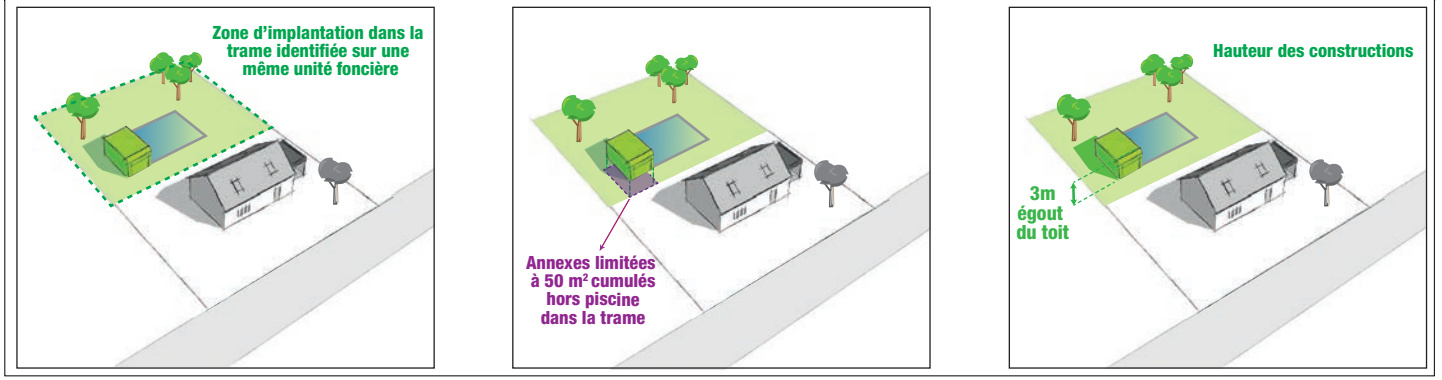
Son identification se base en fonction du contexte local et s'apprécie au cas par cas. D'ordre général, en lisière urbaine, des trames de jardins ont été mises en place à partir d'une profondeur de 50 mètres, sauf dans le cas de secteurs où de l'intensification (sous forme de BIMBY) était envisageable. 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 toutes les 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 limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 40 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 aux 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



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

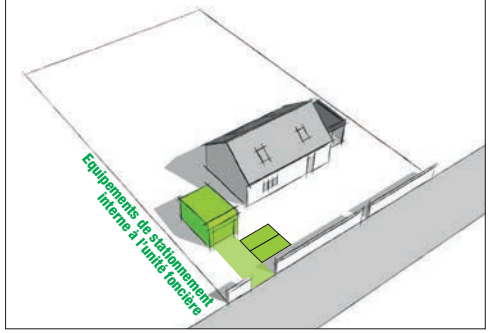
Obligation de réalisation d'aires de stationnement

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 toutes les 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 (5 mètres minimum en longueur et 2,5 mètres minimum en largeur) ; - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée. - Les normes de stationnement définies ne sont applicables que pour les nouvelles constructions principales. - Pour les habitations individuelles, le garage et la voie de desserte et/ou d'accès au garage ne peuvent être comptabilisés que pour une place maximum.	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. 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.).

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / Uc / Uh / 1AU	*Règle générale* - Il est exigé : - une place par «***Logement***» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m². - une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle***» avec un minimum de deux places. - Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de places de stationnement visiteur devra être prévue. De plus, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².	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. 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.).
Ux/ 1AUx / Ax	*Règle générale* - Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «***Commerces et activités de service***» et des «***Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires***» avec un minimum de deux places. - A partir de 5 places de stationnements, il est exigé un local ou espace couvert pour les cycles d'une surface minimum de 10 m².	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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

Organisation du chapitre 3 du règlement écrit

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 **R 151-47**	*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
	Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver
3.2 Desserte par les réseaux **R 151-49**	*Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau*
	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement
	Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement
	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité
	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

Desserte des 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

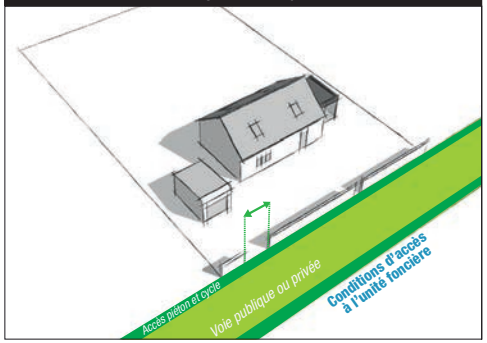
Ces règles permettent de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

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 toutes les 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.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

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 toutes les 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

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 toutes les 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

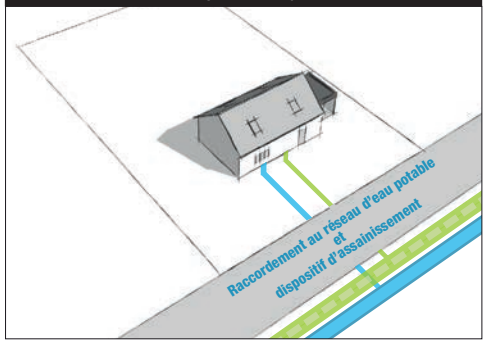
2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

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

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. - Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination le nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs. - 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

B - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	*Eaux usées domestiques* - 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. *Eaux usées non domestiques* - 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

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 toutes les zones	- 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 réglementaires 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.

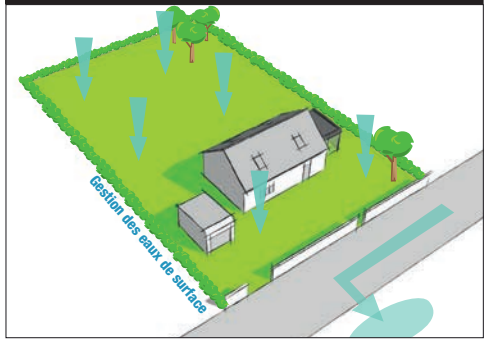
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

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

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	*Règle générale* - 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 constructions, 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 réglementaires 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

D - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans toutes les zones	Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.	L'objectif est d'anticiper et de faciliter le déploiement du réseau électrique en fonction du type de construction attendue. De plus, il est demandé à ce que les différents raccordements soient enterrés pour assurer un objectif d'insertion paysagère.

E - 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 toutes les 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.1 PRÉAMBULE

 # Organisation du chapitre sur les outils spécifiques mobilisés

Ce chapitre vise à justifier des dispositions réglementaires spécifiques mobilisées par le PLUi du Pays Dunois pour mettre en œuvre le projet de territoire.



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. »

Outre les dispositions du règlement écrit décrites précédemment, d'autres outils sont mobilisés pour porter la politique locale :

- **Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général ;**
- **Emplacement réservé (ER) ;**
- **Patimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique architectural ou écologique ;**
- **Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N ;**
- **Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;**
- **Diversité commerciale à protéger et Linéaire commercial protégé ;**
- **Voies, chemins, transport public à conserver et à créer ;**
- **Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue.**

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.2 LES PLANS DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

Au titre de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement :

« L'Etat élabore et met en application des plans de préventions des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones »

Ces plans ont pout objet, en tant que de besoin :

- De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage d'aménagement ou d'exploitation agricole forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages ou exploitations agricoles, forestières, artisanles, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités.

Justification de la délimitation

La délimitation de la zone reprend le Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Dunois inscrit au titre du Code de l'Environnement.

Les grands principes de protection

Le PPRI est constitué d'une carte de zonage règlementaire et de son règlement associé. Le PPRI définit des zones où les constructions sont interdites ou autorisées sous conditions dans les secteurs susceptibles d'être inondés. 3 zones sont définies à l'intérieur du PPRI : une zone rouge avec l'inconstructibilité totale, une zone bleue où les constructions sont autorisées sous conditions et enfin une zone blanche non règlementée.

Impacts environnementaux

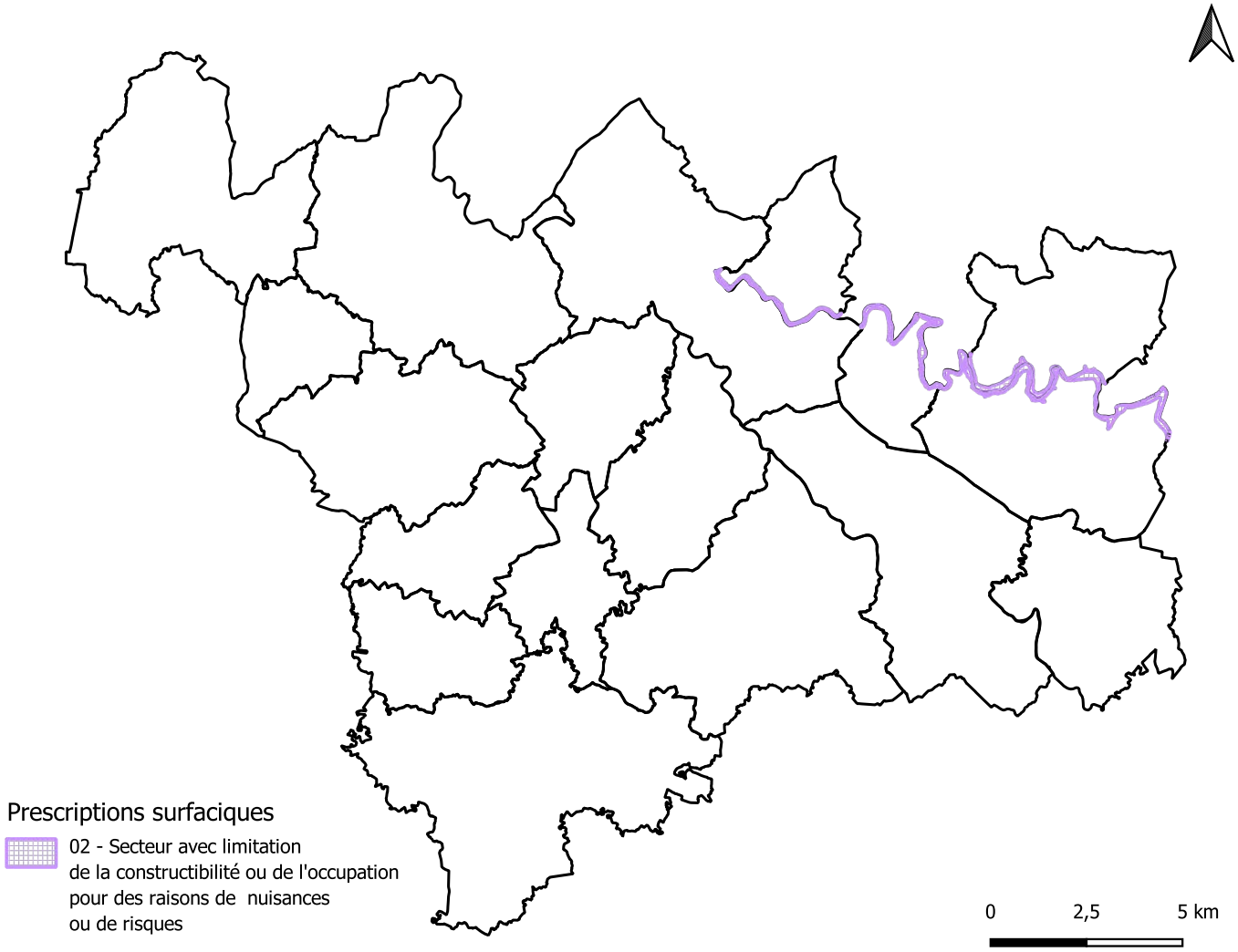
Le PPRI interdit la construction dans certaines zones, il n'y aura donc pas d'impacts dans ces zones. Il définit également des zones où l'aménagement pourra se faire sous conditions, ces zones peuvent impacter l'environnement dans l'hypothèse où l'aménagement de la zone imperméabilise le sol.

Le territoire intercommunal étant plutôt rural, cet impact sera en réalité moindre.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.2 LES PLANS DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.3 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 Dunois 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.

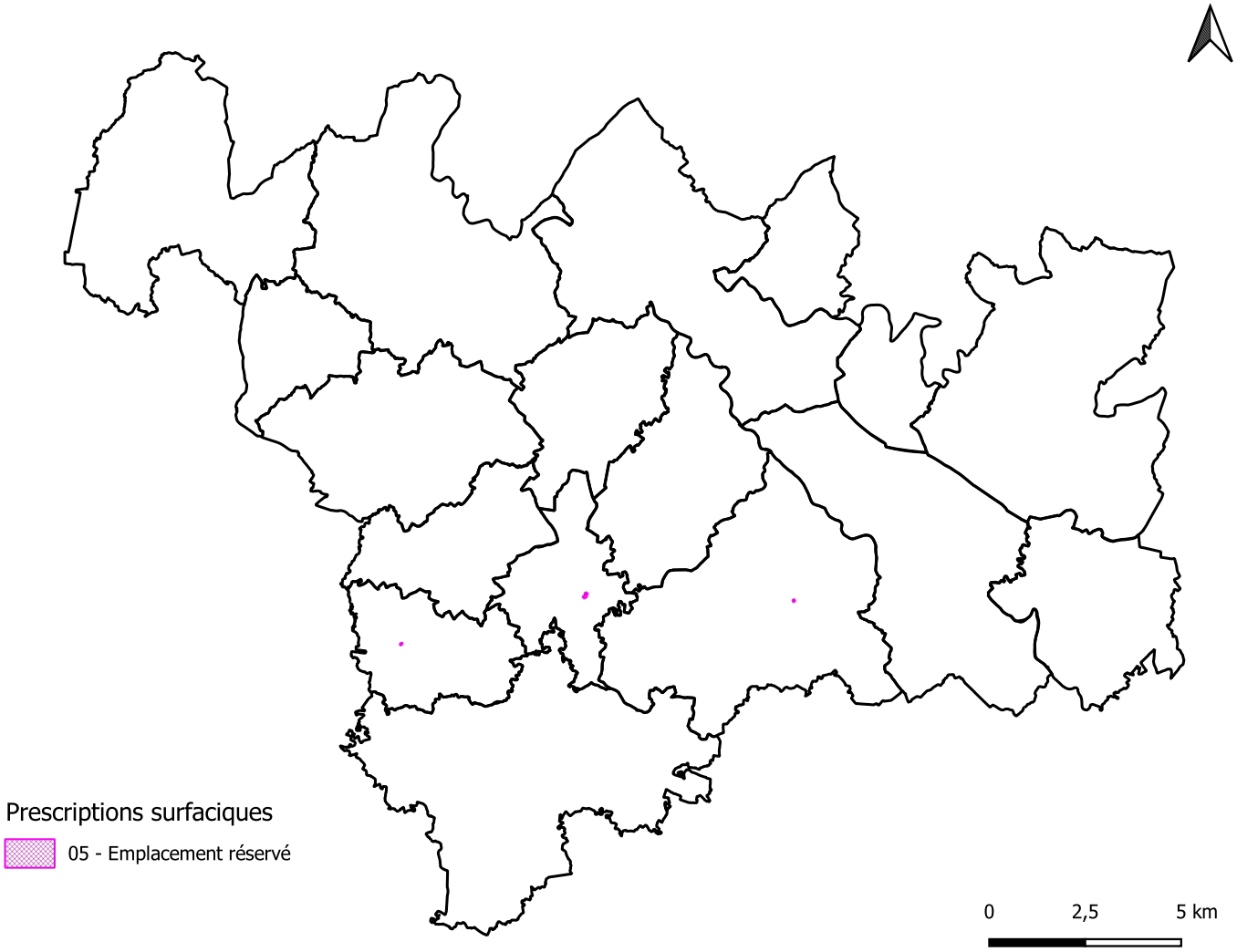
Impacts environnementaux

Les emplacements réservés peuvent impacter l'environnement dans l'hypothèse où l'aménagement de la zone imperméabilise le sol.
Le territoire intercommunal étant plutôt rural, cet impact sera en réalité moindre.
Des compensations environnementales pourront être mise en place pour pallier à cet impact.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.4 LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

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.»

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 (petit patrimoine vernaculaire : croix, lavoir, four, granges à Portessaux, cabanes de vigne, 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.

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 156 éléments de patrimoine bâti

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.4 LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

et paysager à protéger.

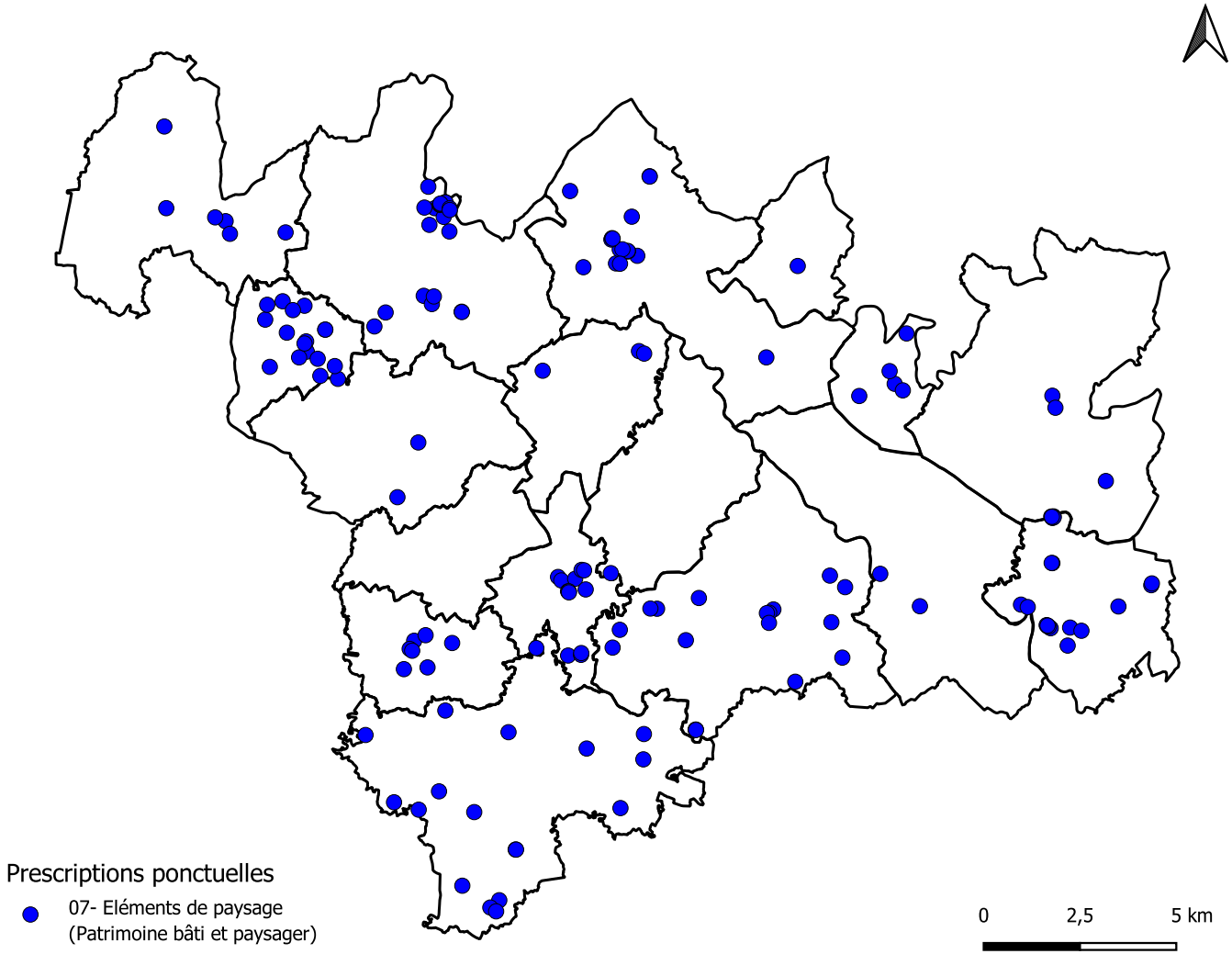
Impacts environnementaux

La protection du patrimoine bâti et paysager est essentielle à la préservation du paysage du territoire. Ainsi, la mise en place de ces éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger s'adresse principalement au petit patrimoine, n'étant pas forcément classé ou inscrit, mais appartenant à l'histoire du territoire et façonnant les paysages.

Ces éléments protégés sont donc primordiaux, d'un point de vue environnemental et paysager.

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.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

L'article L.151-11 du C. urb. indique que dans les zones agricoles et naturelles, 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 le 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.»

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 50 ou 100 mètres (selon règime) 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.

Les grands principes de protection

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 229 changements de destination en zones agricoles, naturelles et forestières.

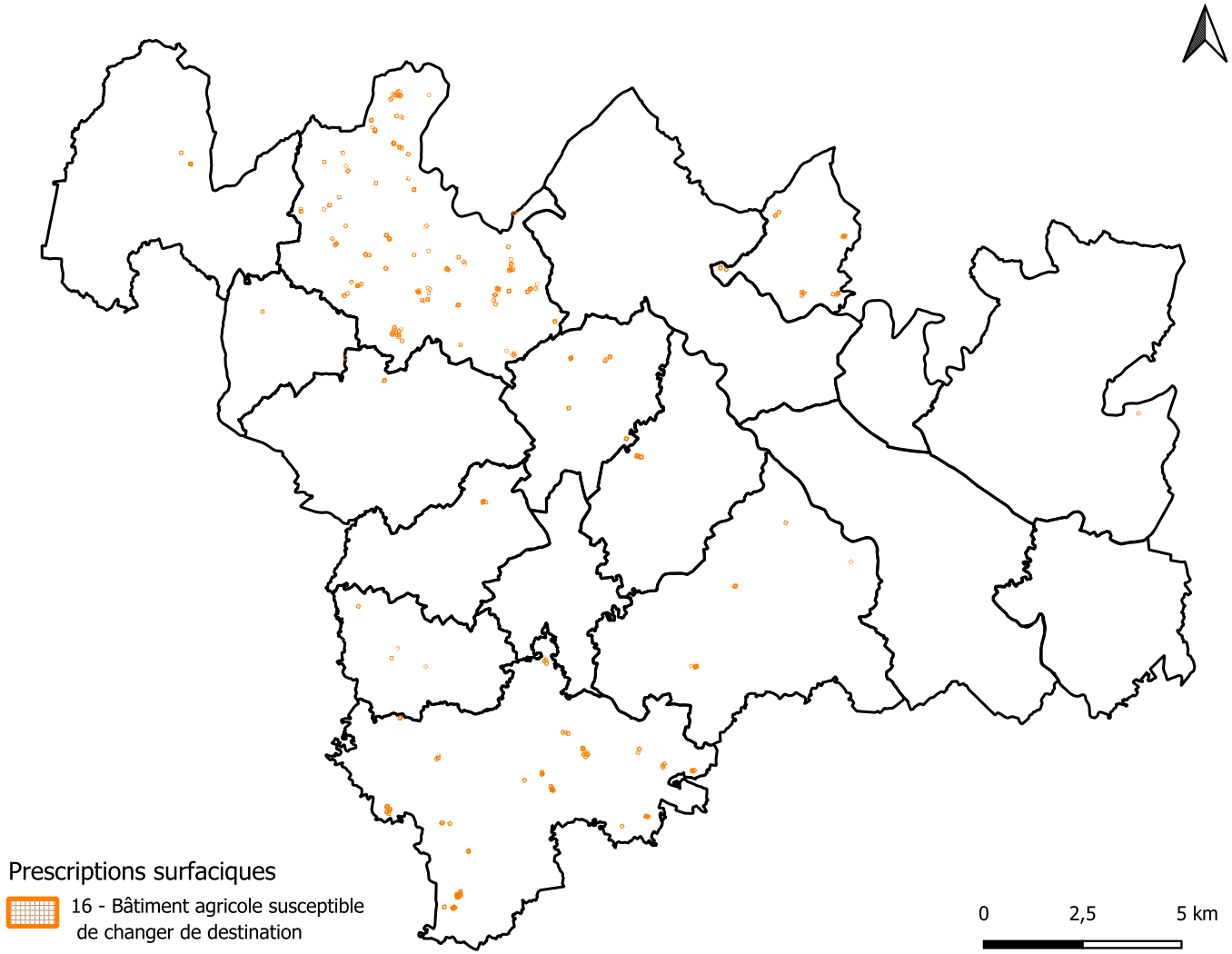
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Impacts environnementaux

La possibilité pour certains bâtiments agricoles de pouvoir changer de destination a plusieurs impacts positifs. En effet, elle permet dans un premier temps de valoriser le patrimoine et le paysage en rénovant des bâtisses de caractère, souvent prisées par les nouveaux habitants. Elle permet également de limiter l'artificialisation, et donc la consommation d'espaces, en évitant les nouvelles constructions. La présence et la suffisance des réseaux étant un critère retenu pour la désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination, ceux-ci n'engendreront donc pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.6 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Justification de la délimitation

Les périmètres d' Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent les zones dites « à urbaniser» (1AU) du territoire. Chaque zone 1AU du règlement graphique est encadrée par une OAP.

Les grands principes de protection

Délimiter les OAP permet un encadrement des extensions d'urbanisation. De plus, les prescriptions notées dans les OAP permettent un encadrement stricte de l'urbanisation avec une densité à respecter ainsi que des principes d'aménagement raisoné.

En dehors de ces espaces et des zones dites U, l'urbanisation est interdite.



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.

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 des communes ;

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° Portesr 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

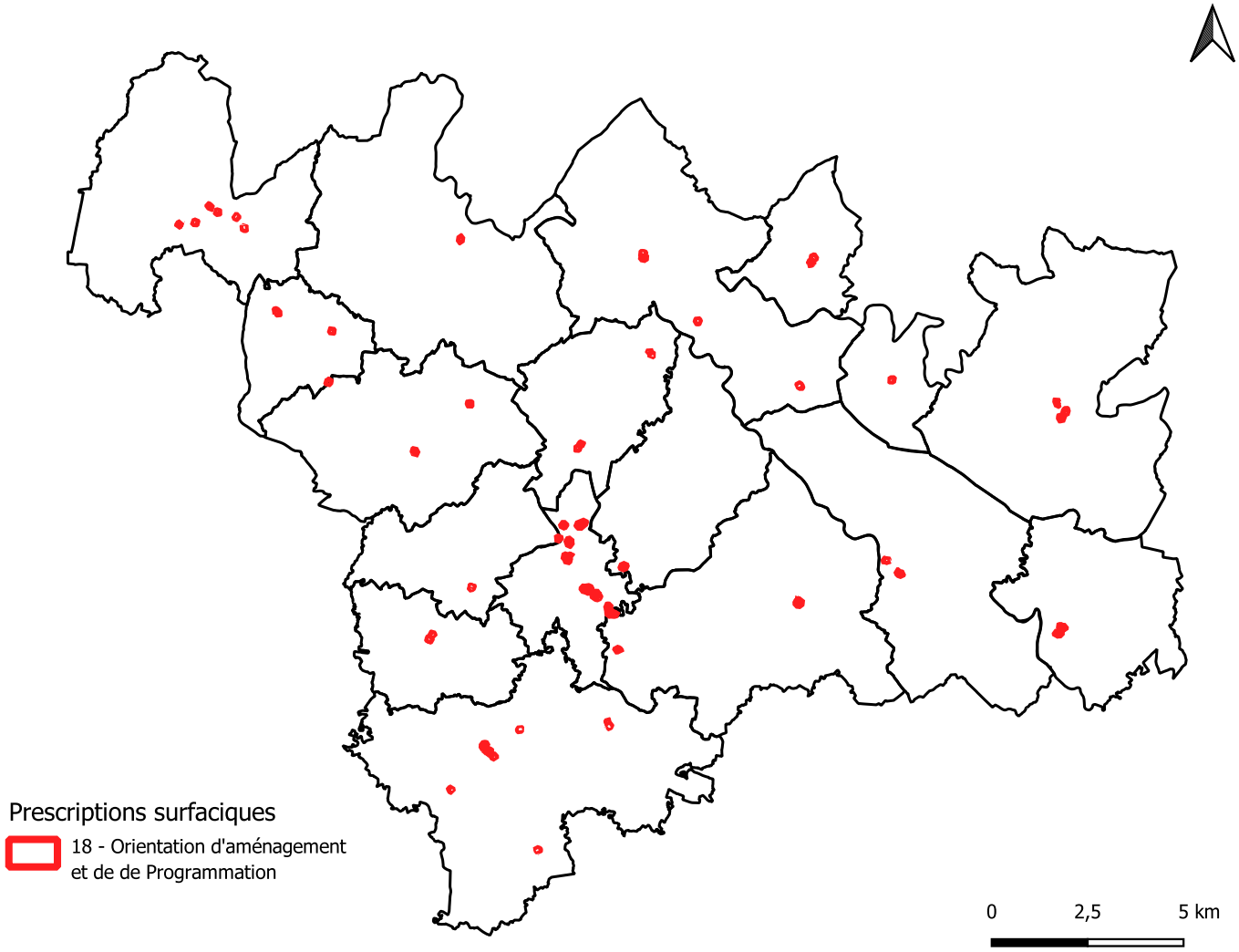
3.6 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Impacts environnementaux

Les OAP peuvent impacter l'environnement dans l'hypothèse où l'aménagement de la zone imperméabilise le sol.

Le territoire étant plutôt rural, cet impact sera en réalité moindre.

Des compensations environnementales pourront être mise en plcae pour pallier à cet impact.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.7 LA PROTECTION DES FAÇADES COMMERCIALES ET DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

L'article R.151-37 du C. urb. indique qu'il est possible de définir des règles différenciées entre les rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

De plus, d'après l'article L.151-16 du C. urb. le règlement peut identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. L'identification de façade commerciale à protéger permet également de préserver l'implantation destiné à du commerce.

L'objectif de cette protection est de préserver les petits commerces de proximités de manière à ce que même si l'activité cesse, le local ne puisse pas changer de destination.



Au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme :
«Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»

Au titre de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme :
Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :]...[

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

]...]

Justification de l'identification

Les principaux commerces des centres-bourgs ont été repérés sur le document graphique afin de préserver voire développer la diversité commerciale.
Ces commerces sont importants pour le territoire et nécessite une protection afin qu'ils ne puissent pas changer de destinations, de manière à maintenir ces locaux même en cas de cessation d'activité.

Les grands principes de protection

Ainsi, sont protégés les rez-de-chaussée des linéaires commerciaux ainsi que certaines façades identifiées de façon linéaire.

Le règlement définit les prescriptions de nature à ne pas autoriser le changement de destinations de ces rez-de-chaussée. Il définit également les façades qui devront rester des devantures commerciales

Ces surfaces identifiées aux documents graphiques du PLUi permettent de protéger les rez-de-chaussée commerciaux.

Les linéaires identifiés aux documents graphiques du PLUi permettent de protéger les façades commerciales.

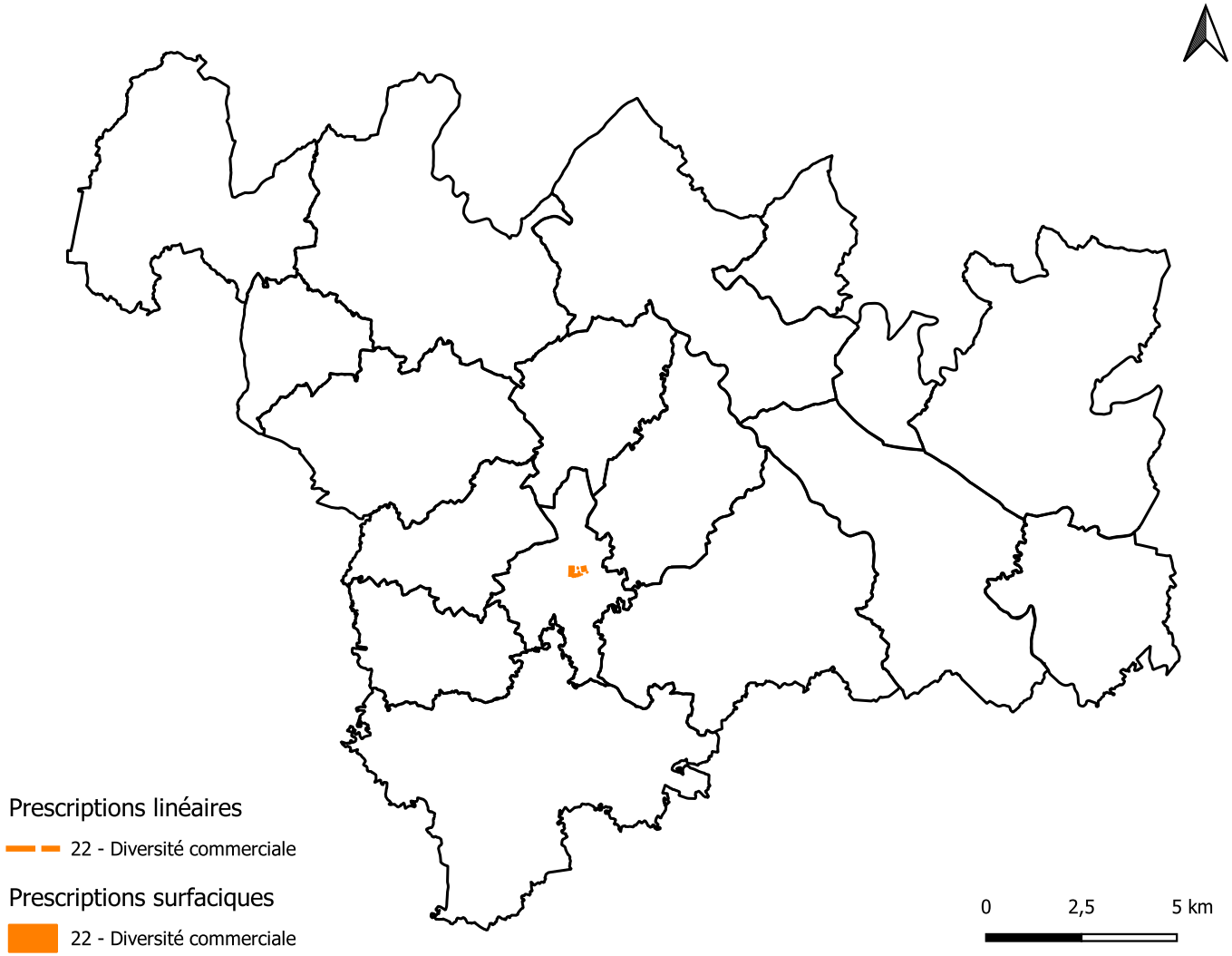
Impacts environnementaux

Il n'y aura pas d'impact sur l'environnement.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.7 LA PROTECTION DES FAÇADES COMMERCIALES ET DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.8 LES VOIES ET CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER

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 pérennité 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.

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.

Justification de la délimitation

Cette identification permet d'assurer la pérennisation d'un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire.

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.

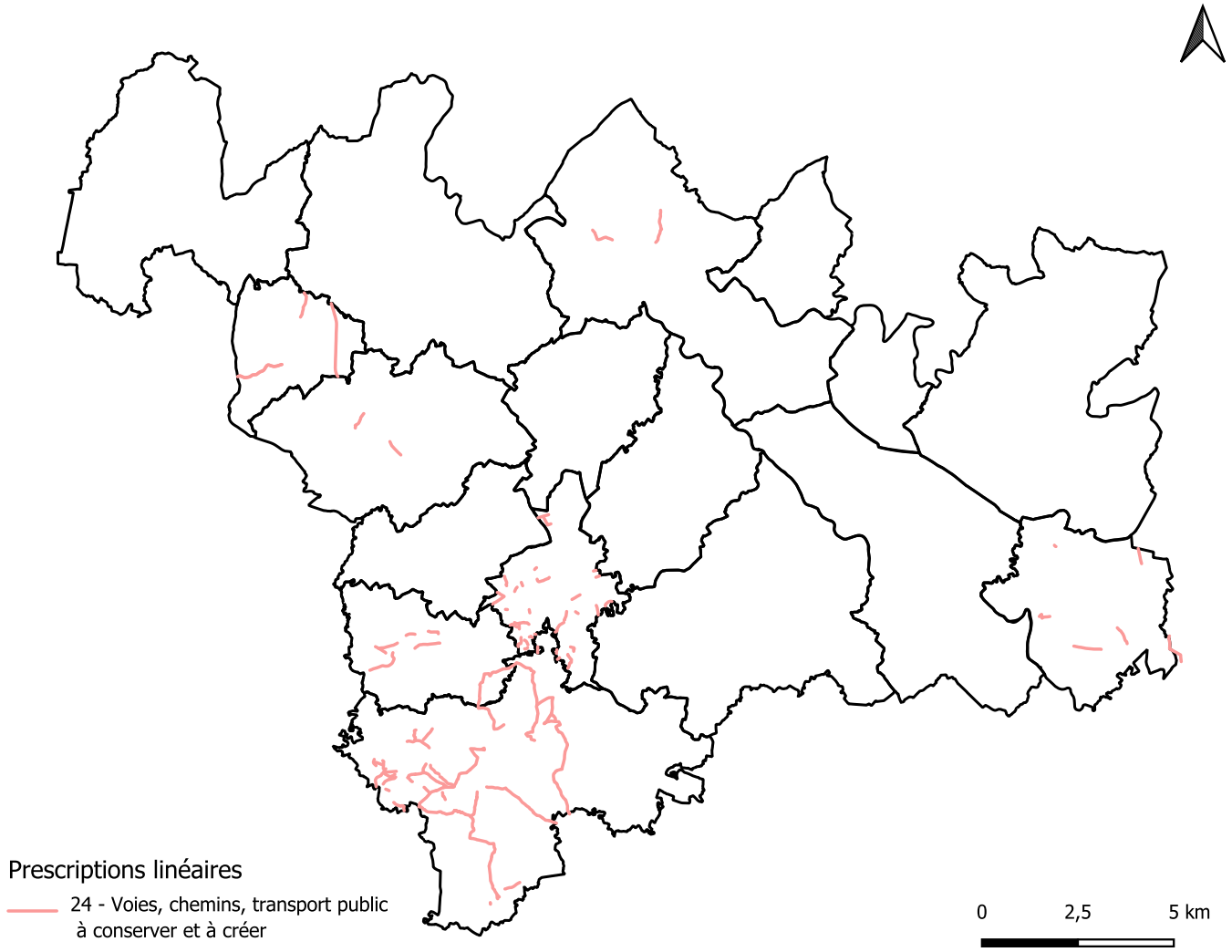
Impacts environnementaux

La préservation des sentiers, et des liaisons douces de manière plus générale possède différents impacts positifs sur l'environnement. Le premier est la valorisation du paysage, puisque ces sentiers de randonnées doivent être entretenus et permettent la découverte du territoire. Ils permettent également les déplacements doux, limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.8 LES VOIES ET CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.9 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'article L.151-23 du C. urb. indique que le règlement 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, les réseaux de haies structurants, les arbres remarquables, ...

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. »

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 éléments de patrimoine naturel protégé identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole ainsi que des haies participants au paysage.

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 :

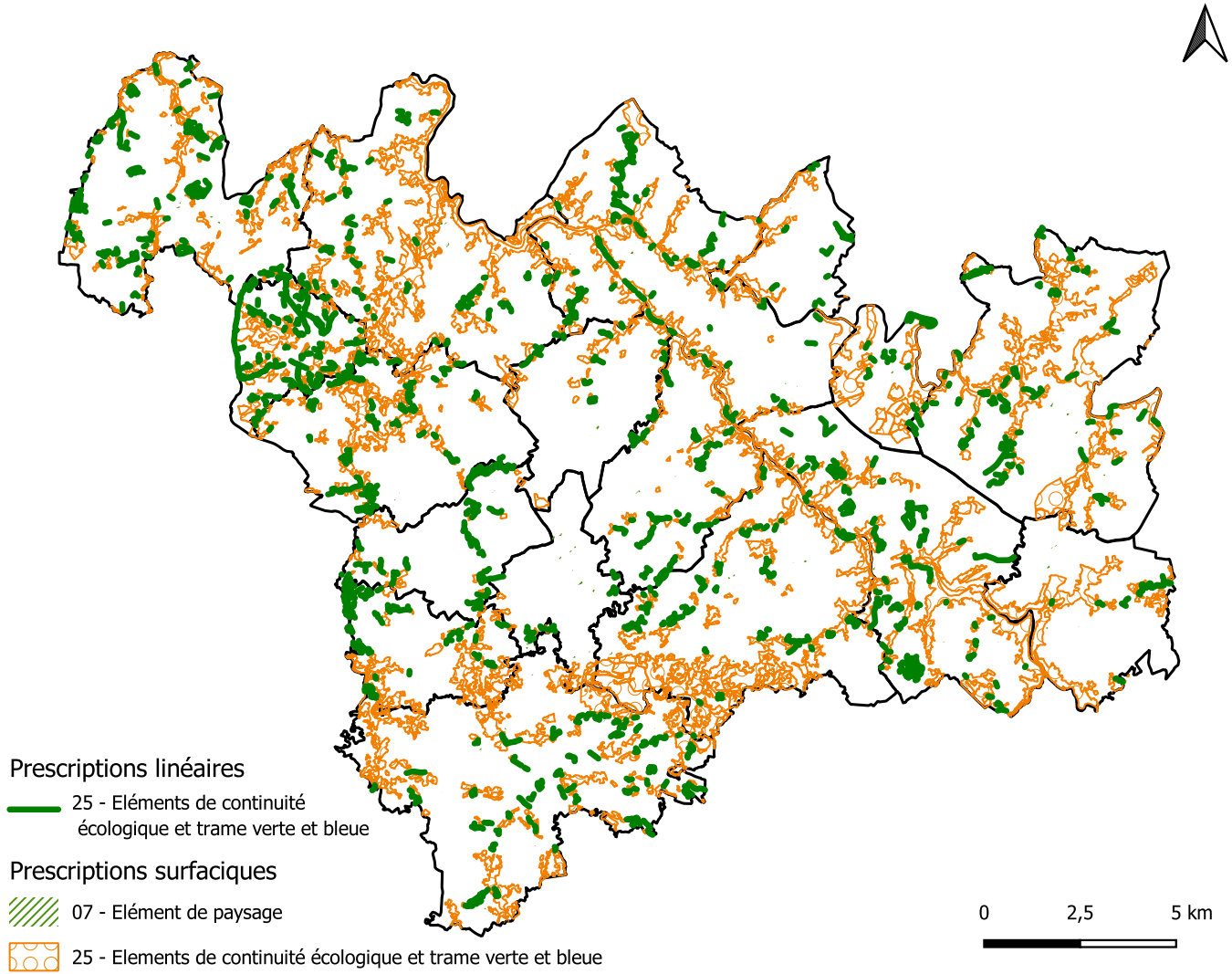
- la qualité paysagère contribuant à la valeur patrimoniale du site, ainsi qu'à l'agrément et aux ambiances paysagères,
- la qualité écologique, à travers la diversité biologique issue de la présence des habitats faunistiques et floristiques,
- la qualité environnementale, favorisant le maintien des 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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.9 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

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 œuvre des orientations du PADD du PLUi Pays Dunois. Les OAP viennent compléter le dispositif réglementaire 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 œuvre 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.

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 des communes ;

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° ComPortesr un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Portesr 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.

Organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi

Les OAP, définies au sein du Plan Local d'Urbanisme se divisent en deux types :

1 - Les OAP «Thématiques» ou patrimoniales : 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 Pays Dunois on retrouve l'OAP thématique «Biodiversité et Paysage» dont l'objectif est de favoriser une gestion adaptée des milieux, conciliant préservation de l'environnement et développement urbain et économique du territoire, et l'OAP thématique «Commerciale, artisanale et logistique» dont l'objectif est de garantir la localisation d'équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations.

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 cœur 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.

Principe de compabilité

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.

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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DES OAP

Présentation de la méthode d'évaluation des incidences

Dans le cadre de l'évaluation des incidences du Plan sur l'environnement, chaque zone susceptible d'être impactée de manière notable va être passée en revue afin d'y déceler les potentielles incidences négatives, les mesures pour les éviter et les réduire, et enfin les incidences résiduelles, après mise en application des différentes mesures.
Seuls les secteurs ayant vocation a être urbanisés à court terme seront détaillés. L'impact des zones 2AU, qui sont destinées à l'urbanisation à plus long terme, ne seront pas abordées ici. En effet, étant inconstructibles au moment de l'approbation du document, leur ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLUi. Leurs incidences seront évaluées si nécessaire à ce moment-là.

Pour avoir une idée de l'importance des enjeux dans chacune de ces zones, une note sur 3 a été attribuée à chaque thème de l'état initial de l'environnement. Lorsque la note est nulle, cela signifie qu'aucun enjeu dans le thème concerné ne revêt une importance particulière ou n'a d'incidences, dans la zone susceptible d'être impactée. Lorsque la note est de 1, un ou plusieurs enjeux du thème sont significatifs. Si elle est de 2, un ou plusieurs enjeux liés au thème sont importants et enfin si la note est de 3, c'est que le thème comporte un ou plusieurs enjeux forts dans la zone.

De ces notes attribuées à chaque thème va découler un niveau d'enjeu global, qui déterminera le niveau d'impact de l'aménagement de la zone sur l'environnement.

Dans la première colonne du tableau seront détaillées les incidences potentielles sur l'environnement de l'aménagement de la zone concernée.

Une deuxième colonne du tableau servira à énumérer les différentes mesures permettant d'éviter ou de réduire les incidences négatives potentielles.

Enfin, la dernière colonne du tableau permettra d'évaluer les incidences résiduelles, après mise en place des mesures d'évitement et de réduction.

Une synthèse des secteurs constructibles écartés en raison d'enjeux environnementaux trop importants sera également établie.

Rappels :
La note d'enjeu pour chaque thème peut aller de à 0 à 3 points ce qui correspond aux appréciations qualitatives suivantes :

- **0** = enjeu nul ou peu significatif ;
- **1** = enjeu significatif ;
- **2** = enjeu important ;
- **3** = enjeu fort.

En revanche, le **niveau d'enjeu global** de l'OAP est évalué sur 5 niveaux, à savoir :

- **Niveau 0** : toutes les notes des thèmes sont = 0 ;
- **Niveau 1** : toutes les notes des thèmes sont ≤ 1 ;
- **Niveau 2** : enjeu important pour un thème au plus ;
- **Niveau 3** : enjeu important pour au moins 2 thèmes ;
- **Niveau 4** : enjeu fort pour au moins un des thèmes, ou cumul.

L'OAP Thématique «Biodiversité et Paysage»

A - Les grands principes de protection.

L'OAP Trame Verte et Bleue complète la partie réglementaire du PLUi et s'organise autour de 2 grandes actions :

1. **La préservation de la Trame Verte et Bleue**
2. **Le maintien et la valorisation du paysage**

Elle est transversale et permet de mettre en relation tous les éléments de nature susceptibles d'être supports de services écosystémiques :

- Les réservoirs de biodiversité ;
- Le paysage qui exprime, à travers les grandes entités spatiales, l'armature verte et bleue ;
- Les cheminements le long des cours d'eau et autour des vallées : dans un cadre de vie de qualité et favorisant la santé de tous, l'OAP «TVB» participe au projet de mobilités en favorisant le développement de l'usage des modes actifs. Ainsi les parcours piétonniers ou cyclables peuvent contribuer à l'intégration de la nature ordinaire dans les espaces urbanisés et les espaces publics ;
- les écosystèmes nocturnes à travers la trame noire.

Ce document est réalisé sur la base d'un diagnostic détaillé. L'objectif est de concevoir une pièce «à géométrie variable» permettant une protection plus souple des haies et du bocage mais surtout plus adaptée aux enjeux locaux.

En plus des orientations opposables, l'OAP comprends des éléments de pédagogie et de sensibilisation plus approfondis, tels que des recommandations, des bonnes pratiques, des outils d'aide,...

► *Objectifs du PADD du PLUi Pays dunois :*

Le projet de territoire défini dans le PADD formule les exigences portées sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie avec des objectifs notamment en termes de qualité environnementale.

Les trames verte et bleue représentent l'armature naturelle composée des continuités écologiques, terrestres et aquatiques. Support de vie, d'usages et véritable atout du territoire, elle permet d'encadrer le développement urbain en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels. Elle a également une fonction de support de l'activité agricole qui la pérennise et la valorise.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit ainsi :

Défi 1 - Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que de paysages et de loisirs

- **Orientation 1 : Garantir la protection des milieux naturels sensibles et de la trame verte et bleue**

Action 1 - *Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes*

Action 2 - *Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques*

- **Orientation 2 : Garantir le maintien des paysages emblématiques du territoire**

Action 3 - *Assurer la conservatin des paysages caractéristiques du territoire*

Action 4 - *Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation*

- **Orientation 3 : Concilier développement urbain et préservation de l'environnement**

Action 5 - *Promouvoir la «nature en ville»*

Action 6 - *Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques*

B - Les éléments à portée réglementaire

1- La préservation de la Trame Verte et Bleue

Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Sur le territoire, les réservoirs de biodiversité sont composés des cours d'eau en général, des réseaux de zones humides structurantes et des massifs boisés importants et diversifiés ou toute autre zone sensible. **Ils constituent la zone naturelle protégée (Np) du PLUi**, qui en assure sa protection en y interdisant toute nouvelle construction.

De plus, tout élément naturel existant (haies, mares, zones humides, ripisylves, berges, boisements, etc.) est à préserver au titre de la présente OAP Thématique.

Les corridors écologiques sont principalement composés des vallées, mais également d'une succession d'habitats comme les boisements, bosquets, ripisylves, haies etc... . **Ils constituent la zone naturelle (N) ou agricole (A) du PLUi**, qui assure leur protection en y interdisant les nouvelles constructions (hors cadre agricole et forestier sous conditions).

De plus, **ces corridors sont identifiés comme à maintenir au document graphique du PLUi (art. R.151-43 4° du C. urb.)**,

Aux **corridors écologiques identifiés** aux documents graphiques, **tout aménagement ou construction à l'intérieur ou à proximité devra garantir le maintien des continuités écologiques**.

De plus, la conception des projets devront maintenir les éléments naturels préexistants. En cas d'incompatibilité avec le projet, des reconstitutions ou réaménagements devront être prévus au sein de l'opération en respectant une fonctionnalité équivalente.

En complément, il est également fait **application de l'article L151-23 du C.urb. sur les éléments de paysages à protéger** à l'intérieur de ces corridors.

Intervenir sur les clôtures.

En zone Naturelle (N) ou Agricole (A) identifiées au document graphique, les clôtures devront garantir une perméabilité pour la petite faune (art. R.151-43 8° du C. urb.).

Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2- Le maintien et la valorisation du paysage

Identification des éléments boisés concourants au paysage à protéger

► *Au sein des continuités écologiques :*

La pérennité des éléments de végétation concourant au paysage (alignements d'arbres, haies, bosquets, arbres isolés, ripisylves, etc) **compris dans la zone Np et/ou dans un corridor écologique identifiés aux documents graphiques, présentant un intérêt paysager ou écologique**, doit être assurée dans son linéaire et sa structure. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

En cas de destruction autorisée, **une compensation de 100 % SERA imposée**.

► *En dehors des continuités écologiques*

La pérennité des éléments de végétation concourant au paysage (alignements d'arbres, haies, bosquets, arbres isolés, ripisylves, etc) **compris dans la zone N et A**, présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure. En cas de destruction autorisée, une compensation pourra être demandée.

Le dispositif mis en place dans l'OAP Thématique TVB

► *Autorisation d'urbanisme afférente*

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du CU doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'arrachage peut donc être interdit, soumis à déclaration préalable (DP), autorisation préalable (AP) ou autorisation ministérielle (AM) selon les situations. Globalement, cette pratique est à proscrire voire à limiter. La compensation doit être exceptionnelle et intervenir seulement en cas d'impossibilité de l'évitement (séquence ERC).

► *Dérogation possible*

Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable (DP), si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant. Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré :

- soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes d'essence locale, préférentiellement selon la liste des essences de la «Palette végétale» du territoire.

► *Règles spécifiques*

- En bordure de cours d'eau les précautions suivantes sont obligatoires :
  - alterner les zones ensoleillées et ombragées ;
  - ne pas abandonner les branchages coupés ;
  - couper les arbustes ayant tendance à verser, obstruer le cours d'eau. Ils devront être remplacés afin de maintenir une ripisylve de qualité et de permettre un bon écoulement des eaux.
- Un défrichement pourra être autorisé pour la création d'un accès limité à 10m.
- Les coupes seront également autorisées dès lors que :
  - le caractère arbustif sera maintenu ;
  - les essences d'arbres de types charmes, chênes, tilleul, conifère, bouleau, etc. seront conservés ;
  - une taille minimal de 1m par rapport au sol devra être gardée (sauf essence non adapté à justifier) ;
  - dans le cadre d'une coupe pour bois de chauffage ou l'entretien du boisement.

Élaborer des mesures compensatoires

Si un projet n'est pas compatible avec la présence d'un élément végétal protégé, il faudra tout d'abord vérifier s'il n'est pas l'hôte d'une espèce remarquable. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires pourront être mises en place (selon la classification par Rang vu précédemment) :

- soit le déplacement du végétal ;
- soit la replantation de végétal.

La replantation devra être effectuée en qualité et quantité équivalente, sauf justifications particulières, en recourant à des essences locales et diversifiées adaptées au territoire.

3.9 Intégrer les bâtiments agricoles au paysage

► *Harmoniser le corps de bâti agricole*

Lors d'une nouvelle construction agricole, une attention particulière devra être portée quant à la localisation de celle-ci. Afin d'avoir un ensemble cohérent, sera privilégiée une construction au plus proche des bâtiments environnants, tout en étant pratique d'usages. Attention toutefois à ne pas aller à l'encontre des prescriptions mises en place par la sécurité incendie.

De plus, l'architecture des nouveaux bâtiments devra répondre à celle des anciennes constructions, dans un soucis d'intégration paysagère et de lecture du paysage. On privilégiera ainsi des bâtiments de forme simple et compact, composés de matériaux discrets et sobres.

► *Respecter le contexte topographique*

L'installation d'une nouvelle construction doit respecter au mieux le relief naturel, composante du paysage. Seront privilégiées des constructions s'inscrivant dans les courbes naturelles de la pente et préservant au maximum le terrain naturel (limiter les travaux de terrassement dénaturant le relief).

► *S'intégrer dans le paysage environnant en utilisant le végétal*

Au delà du travail à privilégier sur l'organisation et l'architecture des constructions agricoles, une cohérence et un respect des composantes du paysage (boisement, bocage,...) doit être pris en compte.
Le végétal joue un rôle :

- de support visuel (marque l'entrée d'une exploitation),
- d'écran (limite l'impact visuel des constructions),

- de liaison avec les autres structures végétales (boisement, bocage, haie...),
- de protection contre les éléments climatiques, de pollutions...

C - L'évaluation des incidences environnementale de la mise en œuvre de l'OAP

Les impacts environnementaux liés à l'OAP Trame verte et bleue sont globalement **très positifs**.

En effet, celle-ci permet d'intégrer au mieux la protection de l'environnement à l'aménagement du territoire. Cette OAP comprend non seulement un volet pédagogique, auquel pourront se référer les administrés ou encore pour l'entretien et la plantation des haies, mais également un volet réglementaire. Ce règlement prévoit notamment la préservation des réservoirs de biodiversité, essentiels au bon déroulement du cycle de vie des espèces. Les habitats repérés doivent donc impérativement être préservés, **d'autant plus que l'activité agricole, a souvent évolué vers les grandes cultures, supprimant de nombreuses haies et les habitats afférents.** Dans ces zones repérées en Np, toute nouvelle construction est interdite. Seules les annexes et extensions des logements présents peuvent être réalisées.

Une réglementation a également été établie quant à l'entretien des haies : le défrichement est autorisé pour l'entretien, sous certaines conditions, permettant ainsi le maintien de ces élément environnementaux constituant des habitats privilégiés pour les oiseaux, et la petite faune de manière générale. En cas de demande de défrichement, des mesures compensatoires peuvent également être demandées, notamment une replantation.

De manière plus globale, les Trames Verte et Bleue ont toujours été prises en compte tout au long de l'élaboration du document, et en particulier lors de la définition du zonage et des zones de développement.

L'OAP Thématique «Commerciale, artisanale et logistique»

A - Les grands principes de protection.

L'OAP Commerciale complète la partie réglementaire du PLUi et s'organise autour de 2 grandes actions :

1. Renforcer le rôle des centralités urbaines et villageoises

2. Accompagner le développement des zones d'activités

Cette OAP permet de garantir une localisation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques en adéquation avec les besoins des populations et correctement intégrés au tissu urbain. La localisation de ces équipements doit contribuer à répondre aux objectifs de «revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population». Elle doit aussi permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, et de s'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de l'environnement et des paysages. Le volet commercial peut aussi définir les conditions d'implantation des grands équipements «susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable», traiter de l'insertion urbaine du projet, urbaniser en priorité les friches et espaces commerciaux inoccupés, réduire l'empreinte spatiale des aires de stationnement, intégrer dans le projet des équipements en faveur de l'intermodalité vers les transports publics et des modes actifs et des exigences environnementales ou paysagères, en particulier sur l'énergie et la gestion des eaux.

L'OAP thématique commerciale, artisanale et logistique est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire). Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC.

► *Objectifs du PADD du PLUi Pays Dunois :*

Le projet de territoire défini dans le PADD formule les exigences portées sur les équipements commerciaux, artisanaux et logistiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit ainsi :

Défi 3 - Agir en faveur de l'emploi local, du développement de l'activité économique et de l'offre de service

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'offre commerciale de développement économique mais aussi de lutte contre l'étalement urbain

- **Orientation 10 : Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante**

Action 19 - *Permettre le maintien de l'offre de proximité*

- **Orientation 11 : Permettre l'affirmation des Zones économiques, encadrer et orienter leur développement**

Action 22 - *Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprise*

Action 23 - *Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement de la ZAE existante*

B - Les éléments à portée réglementaire

1 - Renforcer le rôle des centralités urbaines et villageoises

Favoriser l'implantation de commerces dans les centres bourgs

Le territoire affirme le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et donne la priorité aux implantations dans les centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et donne la priorité aux implantations dans les centres anciens des bourgs principaux, identifiés en **zone Ua.**

Dans le but de permettre à ces centralités de préserver une offre de proximité, le PLUi autorise l'implantation de commerces de moins de 400 m² de surface de vente dans ces centres bourgs. Sont visés des implantations orientées vers une offre d'achats quotidiens (boulangerie, presse, boucherie...), voire même d'une supérette.

Dans un second temps, ces implantations pourraient se faire dans les principaux villages du territoire, identifiées également en **zone Ua,** et dans les zones de faubourgs, localisées le long des axes principaux de communication, identifiées **en zone Uc**. En effet, ces zones urbaines comprennent également une mixité des usages, couplée à une bonne desserte routière en complément et dans la continuité des bourgs.

Protéger les rez-de-chaussées commerciaux

Afin d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre bourg et pour préserver leur attractivité, il est fait application de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme, identifiant les voies dans lesquels doivent être préservées la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitat.

L'ambition est de conforter et valoriser les axes commerciaux des centralités du territoire mais aussi de préserver une offre existante sur les communes rurales.

2 - Accompagner le développement des zones d'activités

Zones prioritaires et secondaires

Le PLUi permet l'implantation nouvelle et les extensions des grands équipements commerciaux, artisanaux et logistiques au sein de 7 zones :

- **Les zones prioritaires** : zone de Chabannes à Dun-le-Palestel
- **Les zones secondaires** : zone d'activités à Saint-Sulpice-le-Dunois

Les implantations de plus de 400 m² doivent concourir à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Cela se traduit par la nécessité pour tout projet d'implantation et d'extension des commerces et ensembles commerciaux d'importance de :

- Justifier d'une gestion économe du foncier et d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité. Les cellules commerciales vacantes seront prises en considération ;
- Proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) entre les commerces, permettant de limiter leur emprise foncière ;
- Assurer une bonne accessibilité piétonne depuis/vers les bourgs en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux

C - L'évaluation des incidences environnementale de la mise en œuvre de l'OAP

Les impacts environnementaux liés à l'OAP Commerciale, artisanale et logistique sont globalement **positifs**.

En effet, les zones identifiées pour l'implantation d'équipements commerciaux, artisanaux et logistiques, sont déjà urbanisées. Ainsi, cette OAP assure une gestion économe du foncier, et limite la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles, notamment en mutualisant les aménagements extérieurs, tels que les parking, les zones de livraison, les équipements en faveur de l'intermodalité vers les transports publics, les équipements en réseau etc...

De plus, l'identification de zones à conforter permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, en limitant les déplacements des usagers, en permettant le développement de liaisons douces, ou en assurant la proximité de certains commerces avec les zones d'habitations.

Enfin, l'OAP a des effets positifs sur le paysage de la commune, en permettant d'appliquer un règlement particulier dans les zones prioritaires et secondaires afin de permettre le développement des activités tout en assurant l'insertion paysagère des constructions, et en protégeant certains linéaires de commerces dans les bourgs.

Principe de mise en œuvre

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 économique et touristique 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 :

- «*Permettre une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes*». 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.
- «*Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années*». Les OAP permettent de définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement dans le cadre des opérations d'aménagements d'ensemble.
- «*Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'étalement urbain*». Les OAP fixe des principes de densité minimale à respecter, en prenant en compte les spécificités et l'organisation du secteur.

- **Paysages, espaces publics, équipements et réseaux** : répond aux orientations du PADD relatives aux Équipements & Services et à l'Environnement, paysages et architecture :

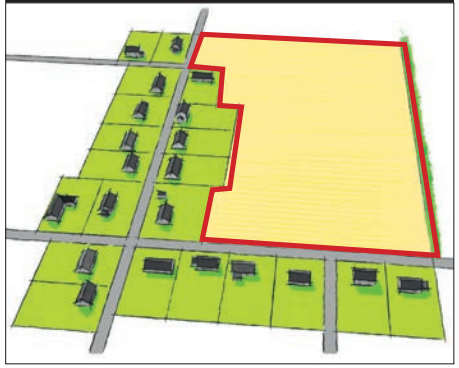
- «*Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité* ». Les orientations visent à conforter les équipements existants et à anticiper leurs agrandissements. Elles permettent également d'anticiper les besoins dans les opérations d'aménagement. Enfin, une des orientations 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 nécessaires à la vie de quartier.
- «*Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire*» et «*Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosytèmes*». 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 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 communal.

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 Orientation retenue, 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.

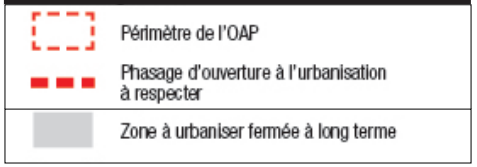
Afin d'organiser l'investissement public lié au coût d'extension des réseaux et autres équipements, mais aussi afin de moduler la consommation foncière sur l'ensemble de la durée d'application du PLUi, des prescriptions ont été définies afin de hiérarchiser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation.

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 œuvre de ce dispositif ainsi que l'ordre établi prennent en compte :

- La superficie constructible totale des communes au regard de ses objectifs de prospective démographique. Dans ce cas, le phasage limite les risques de sur-consommation si les communes ouvrent de manière excédentaire des espaces constructibles.
- Les capacités d'investissement des communes 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.

EXEMPLE DE PHASE DE RÉALISATION



- 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 environnement bâti et naturel.

- Principe de 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 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 définie dans le PADD du PLUi. Cette armature est définie de manière à tenir compte du fonctionnement intra-territorial. Compte tenu des spécificités propres à chaque site (morphologie du site, composition parcellaire), cet objectif a pu subir des adaptations mineures au cas par cas.

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.

- 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...).

Des éléments patrimoniaux peuvent être présents dans les secteurs couverts par une OAP, ils peuvent être pris en compte pour préservation dans le cadre de l'aménagement.

EXEMPLE DE PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE



Élément de patrimoine à préserver



Mur ou muret à préserver



Vue à conserver

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 les communes.

EXEMPLE DE COUTURE VIAIRE EN CONTINUITÉ DE VOIES EXISTANTES



- 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 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



Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer



Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé



Placette de retournement à créer

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	
▪ ▪ ▪ ▪	Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
⊗	Accès commun 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	
◄▪▪▪►	Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

- 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	
P	Stationnement public à prévoir

- 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	
◄►	Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager

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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

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



- 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...)

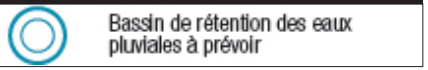
EXEMPLE



- 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



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

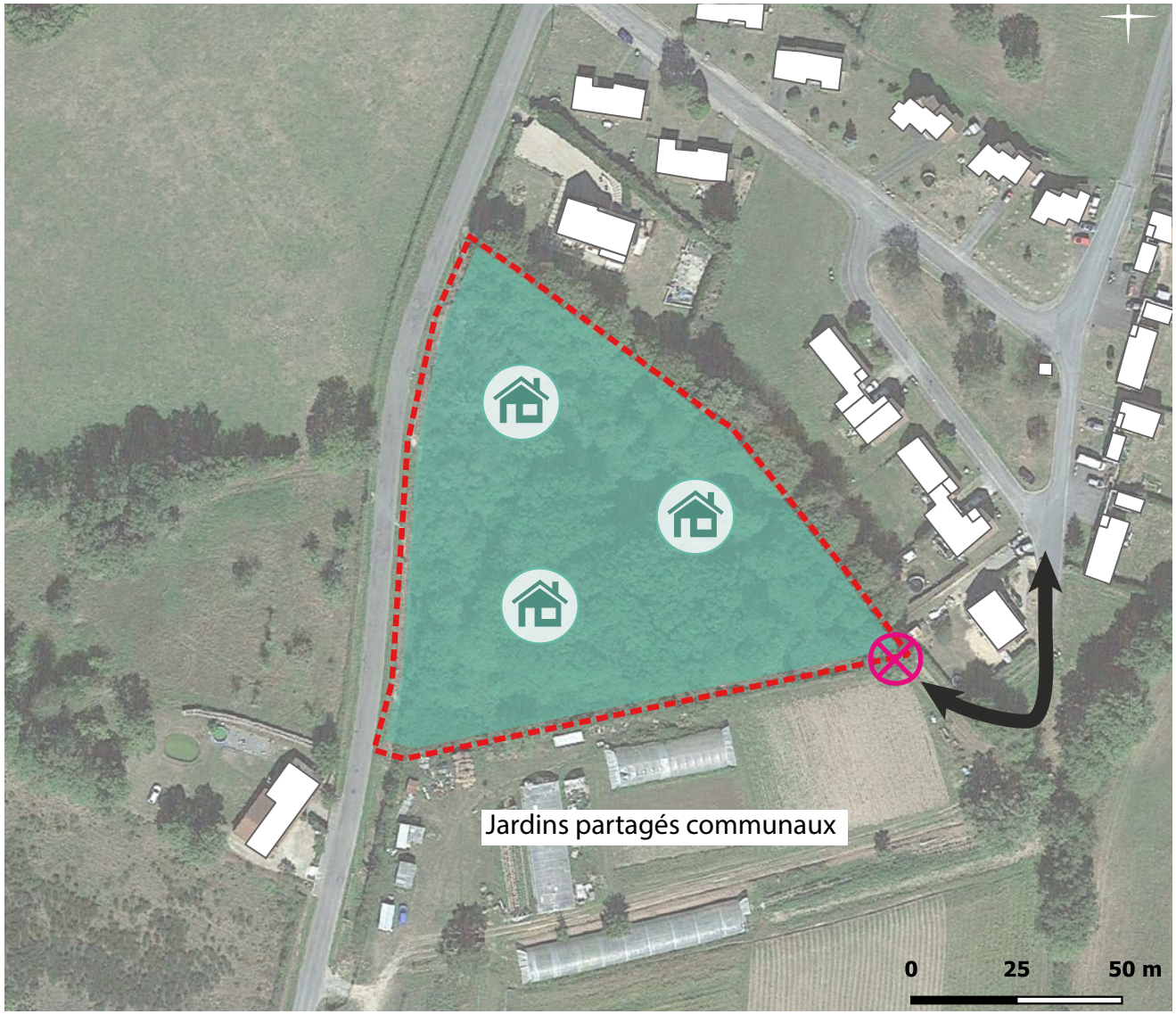
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

A / Commune de Chéniers - Secteur B1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 8750 m²
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération d'aménagement d'ensemble.
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe au nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant, à savoir le lotissement communal des Riolets. La parcelle concernée est une réserve foncière communale.
- **Informations particulières :** Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle boisée, non déclarée à la PAC. L'intérêt écologique de ce boisement est faible. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / B1	8 750 m²	0	0	1	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension urbaine se situe au Nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant, à savoir le lotissement communal des Riolets. La parcelle concernée est une réserve foncière communale. Le secteur vient s'implanter sur une parcelle boisée, non déclarée à la PAC. L'intérêt écologique de ce boisement est faible : le boisement est isolé, au coeur de l'urbanisation existante. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux. Le secteur est soumis à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 8 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'abres plantés, etc.) Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/ Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 8 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

A / Commune de Chéniers - Secteur B2

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 7700 m²
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub, extension de type opération d'aménagement d'ensemble.
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe au nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant, à savoir le lotissement communal des Riolets. La parcelle concernée est une réserve foncière communale.
- **Informations particulières :** Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle non déclarée à la PAC. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Légende

Aléa Retrait/Gonflement des Argiles

Faible



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / B2	7 700 m²	0	0	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

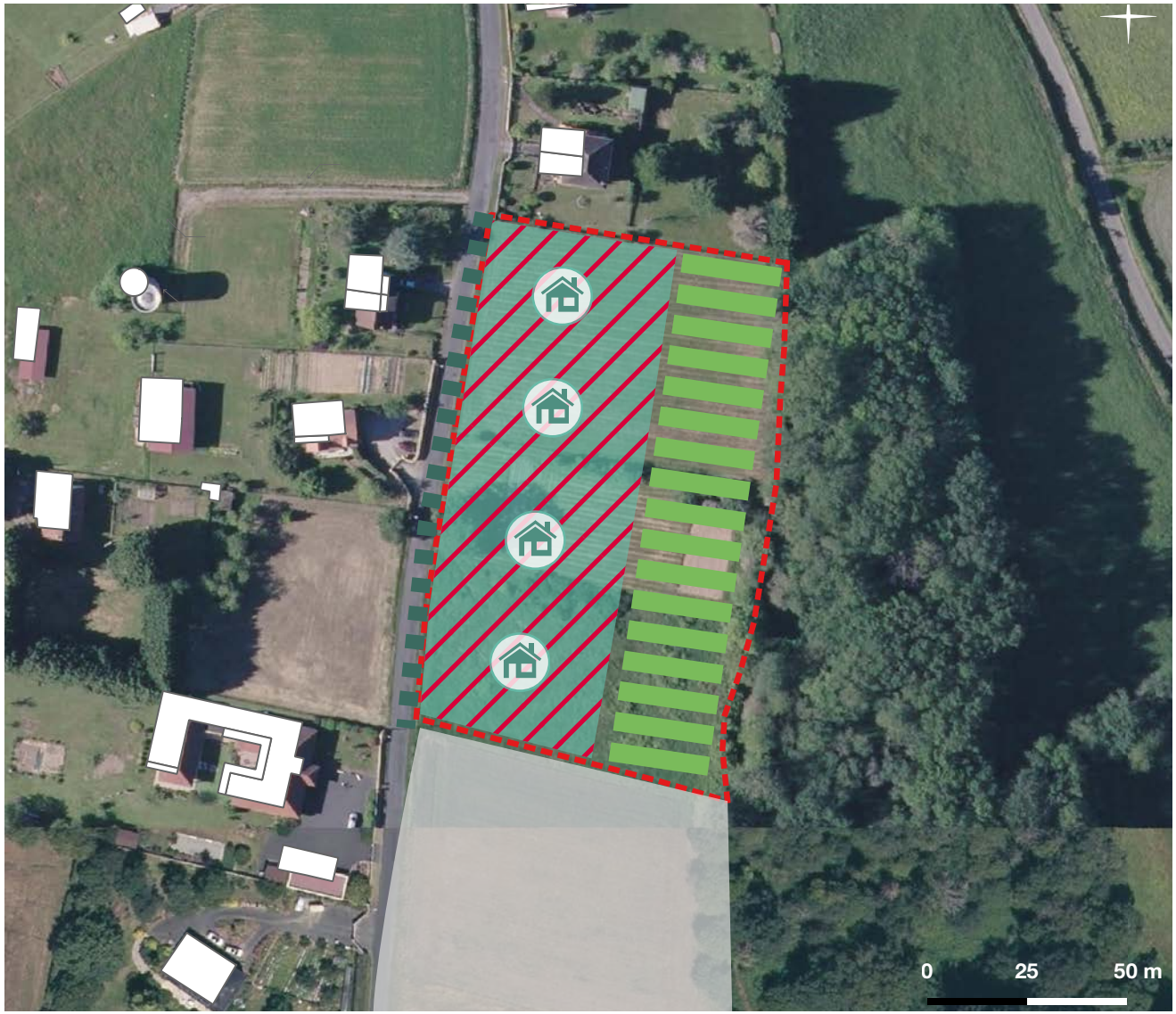
Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension urbaine se situe au Nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant, à savoir le lotissement communal des Riolets. La parcelle concernée est une réserve foncière communale. Le secteur vient s'implanter sur une parcelle non déclarée à la PAC. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux. Le secteur est soumis à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 6 logements/ha, soit 6 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'abres plantés, etc.) Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/ Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 6 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

B / Commune de Crozant - Secteur Bourg - D1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,63 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type coup par coup
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe au nord du bourg, le long de la route des Rabines.
- **Informations particulières :** Les terrains concernés sont facilement aménageables sur leur première moitié, le fond des terrains présente une déclivité vers l'Est. Les réseau xsont présents à procimité immédiatE. Les parcelles ne sont pas cultivées (non déclarées à la PAC)



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Légende



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / D1	0,63 ha	0	0	0	0	0	0	0

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

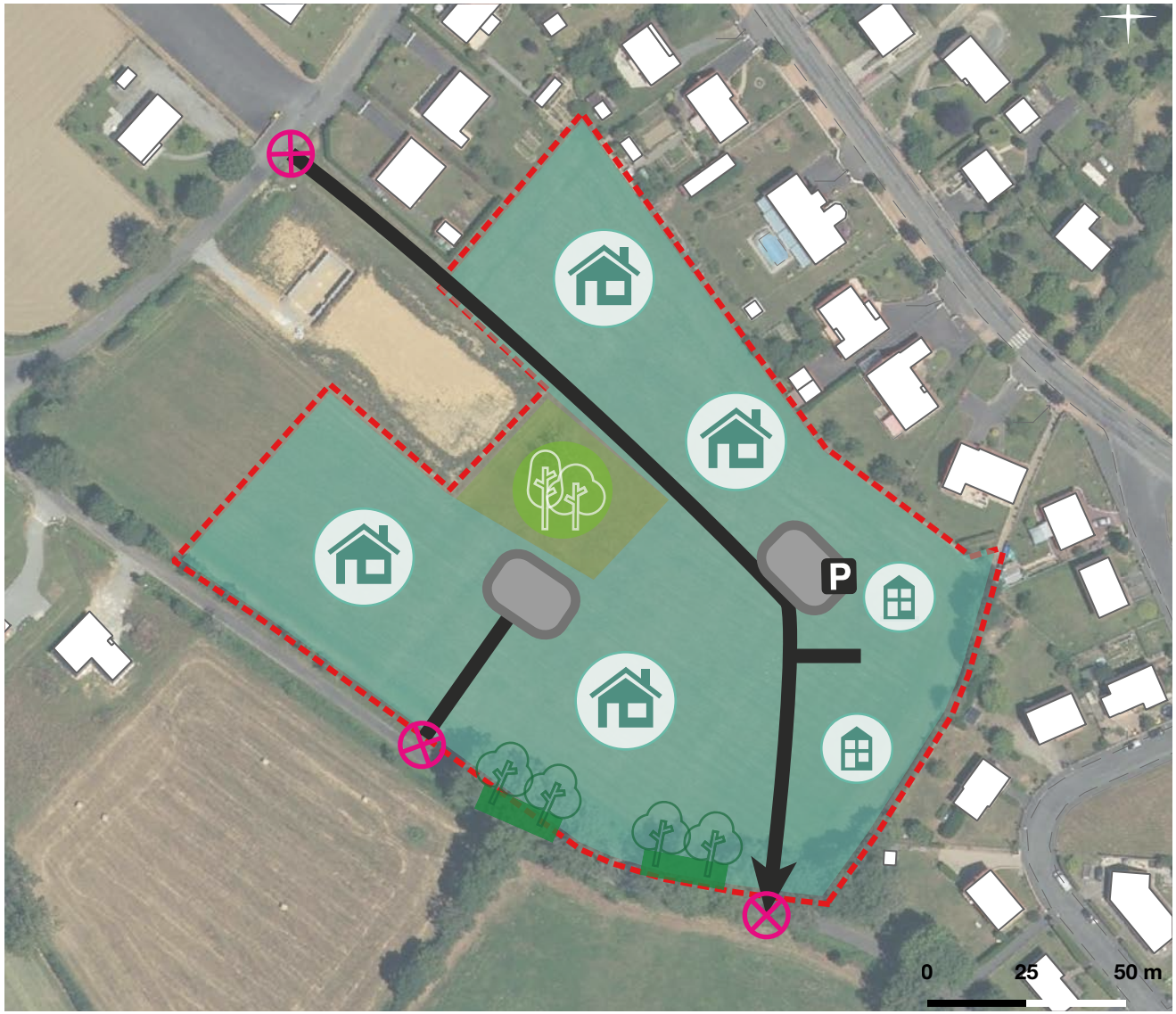
Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension urbaine est localisé au Nord du bourg, le long de la route des Rabines. Les terrains concernés sont facilement aménageables sur leur première moitié, le fond des terrains présente une déclivité vers l'Est. Les réseaux sont présents à proximité immédiate. les parcelles ne sont pas cultivées (non déclarées à la PAC). Le secteur n'est soumis à aucun risque, que ce soit naturelles ou anthropiques. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 7 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire, ils devront être compensées. Le Schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. Le schéma d'aménagement mentionne des surfaces devant être allouées aux jardins privatifs afin de maintenir une aération et des espaces «tampon». L'établissement de ces surfaces à maintenir en jardins ne s'oppose pas à la construction et l'aménagement d'annexes et d'extensions (piscine, garage, abris de jardin, etc) mais induit l'impossibilité d'établir des constructions principales sur les parties les plus éloignées de voies et emprises communes. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 7 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Commune de Dun-le-Palestel - Secteur - E1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 2 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe au sud du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant.
- **Informations particulières :** Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins. Cette pièce agricole a cependant était déjà partiellement consommée par une urbanisation récente. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services et des différents réseaux.

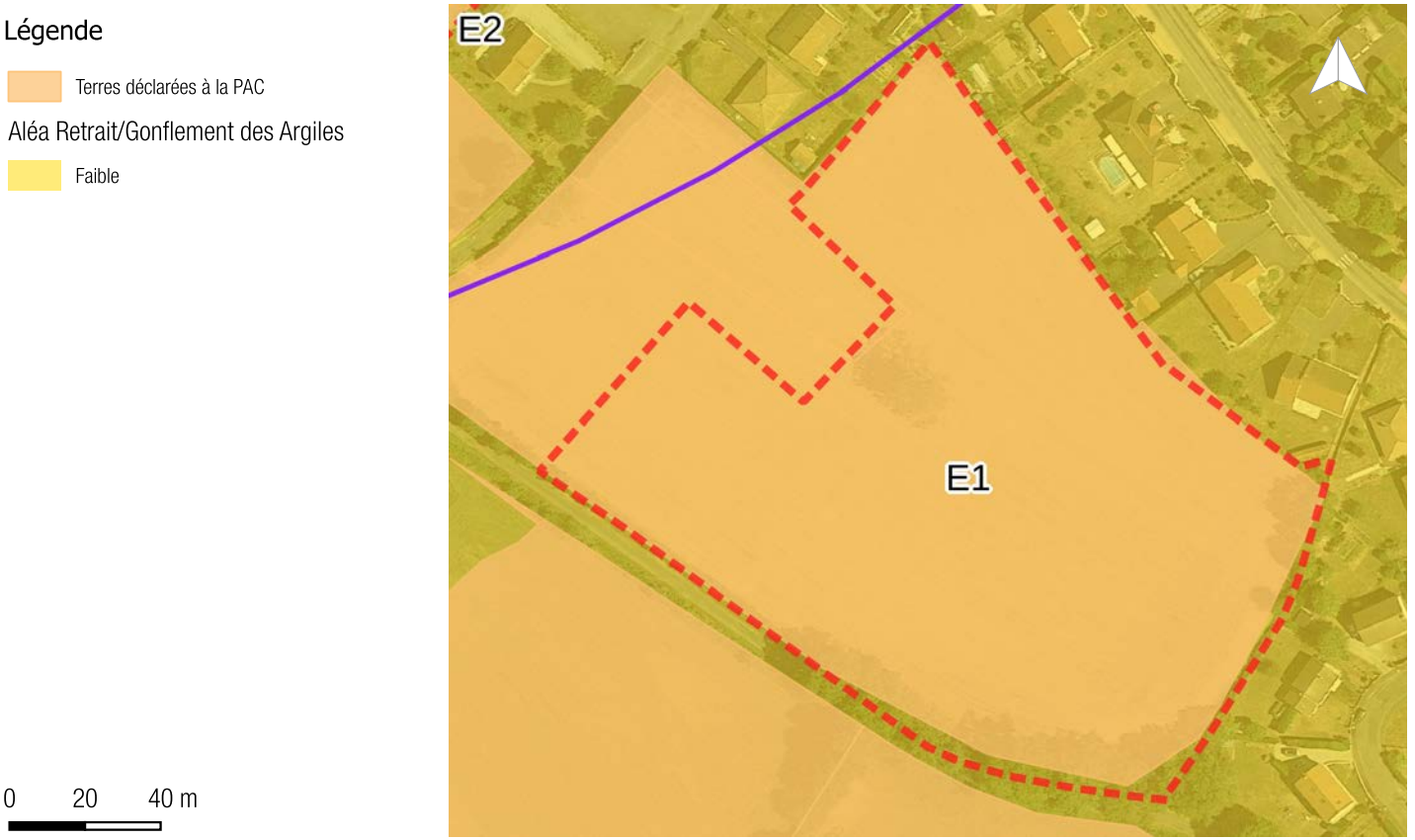


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / E1	2 ha	0	1	0	0	0	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins. Cet pièce agricole a cependant était déjà partiellement consommée par une urbanisation récente. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services et des différents réseaux. Le secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles faibles. Le secteur est situé à proximité du périmètre de protection du monument historique de l'Église de Dun-le-Palestel. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 19 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Des espaces communs et des espaces verts devront être réalisés en accompagnement des emprises dédiées aux emprises foncières des constructions. Devront être respectés les principes de répartition des espaces communs exprimés graphiquement sur le schéma d'aménagement. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/ Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 19 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Commune de Dun-le-Palestel - Secteur - E2

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 2,47 ha, dont 0,72 ha à destination d'équipement et 1,74 ha à destiantion d'habitat
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU et zone Ue, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe au sud du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant.
- **Informations particulières :** Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme culture de Sarrazin. Cette pièce agricole a cependant était déjà partiellement consommée par une urbanisation récente. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services notamment de la salle polyvalente La Palestel ainsi que des différents réseaux.

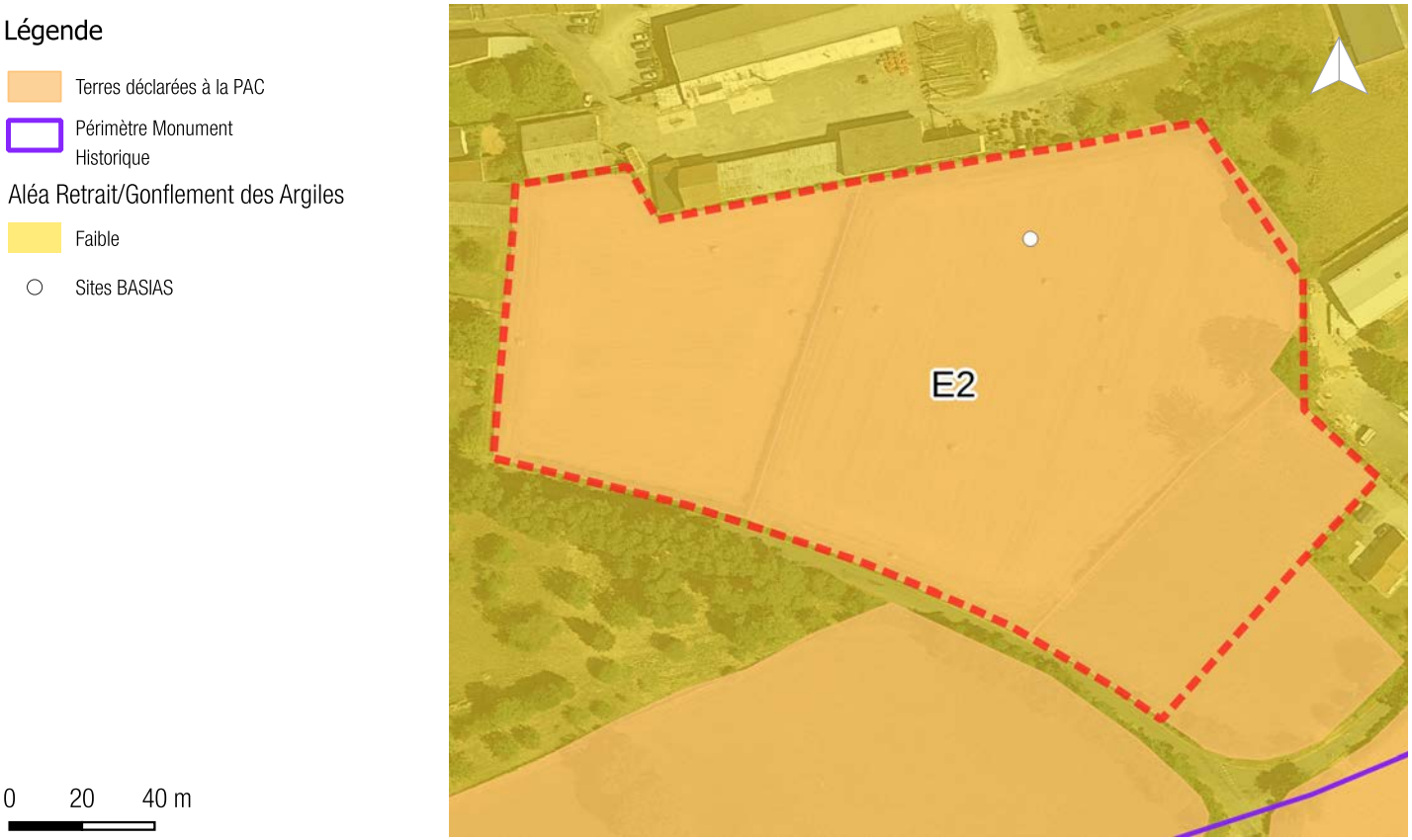


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / E2	2,47 ha	0	1	0	2	1	0	1

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

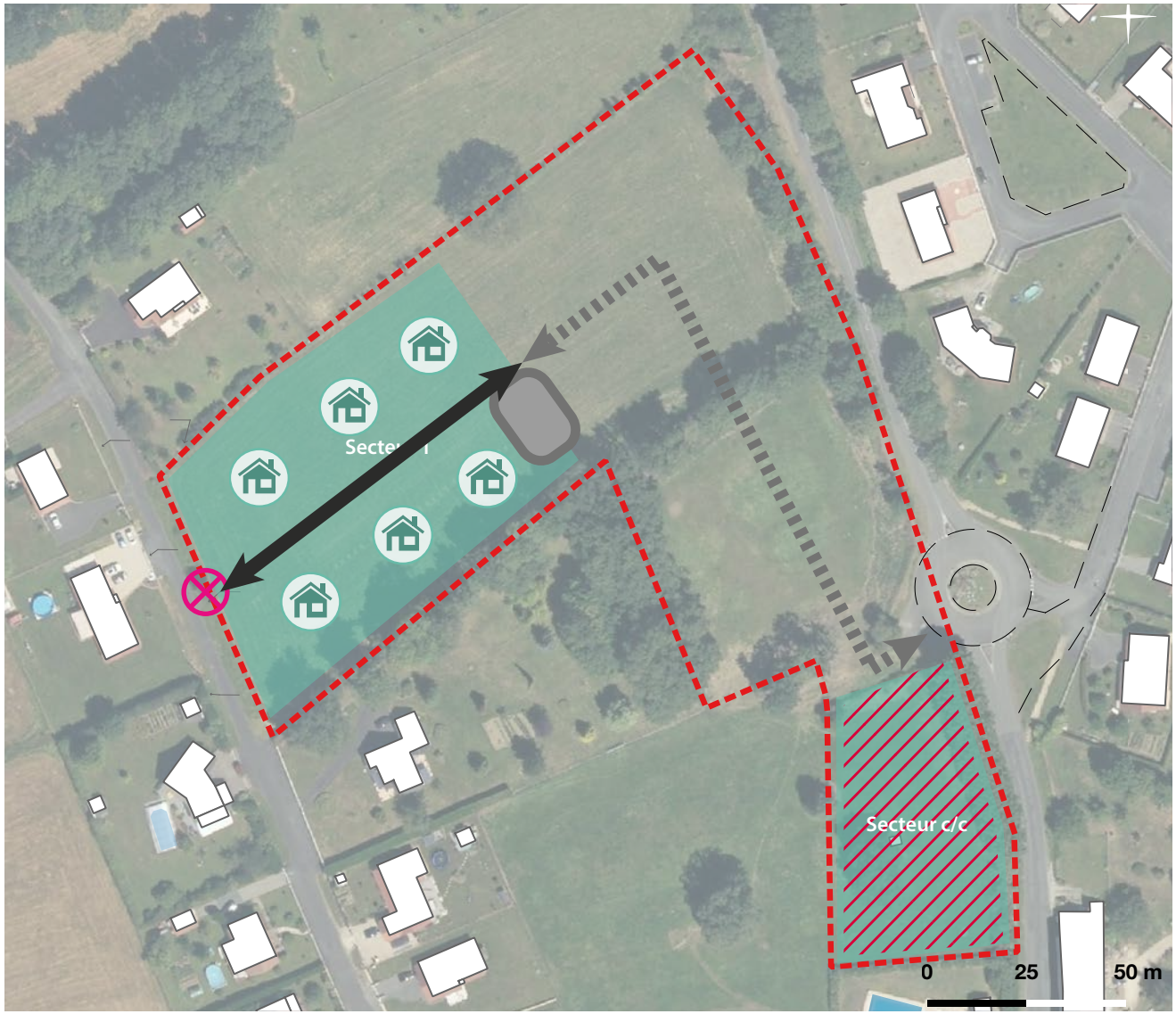
Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme accueillant une culture de Sarrazin. Cet pièce agricole a cependant était déjà partiellement consommée par une urbanisation récente. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services et des différents réseaux. Le secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles faible, et un site BASIAS est situé dans le périmètre de l'OAP (ancien garage de réparation automobile) sur la partie équipement. Le secteur est situé à l'intérieur du périmètre de protection du monument historique de l'Église de Dun-le-Palestel. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 15 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Dans le respect du schéma d'aménagement, une haie arbustive pourra être mise en place au sein de la zone Ue, le long de la délimitation avec la zone 1AU à destination d'habitat. Cela afin de mettre en place une séparation visuelle avec la zone à destination d'équipement. Ce type d'aménagement permet de limiter la co-visibilité mutuelle et peu atténuer d'éventuelles nuisances sonores. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Des espaces communs et des espaces verts devront être réalisés en accompagnement des emprises dédiées aux emprises foncières des constructions. Devront être respectés les principes de répartition des espaces communs exprimés graphiquement sur le schéma d'aménagement. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest). Le Schéma d'aménagement fixe des liaisons piétonnes et/ou cycles à établir et aménager. Ces liaisons devront s'opérer de manière privilégiée en site propre. Les principes de liaisons douces exprimés sur le schéma d'aménagement sont à apprécier comme une attente minimale. De plus, le secteur est compris dans le périmètre de protection du monument historique de l'Église, et sera donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 15 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Commune de Dun-le-Palestel - Secteur - E3

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 2 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU et zone Ub, Extension de type opération d'aménagement d'ensemble comprenant un secteur au coup par coup
- **Localisation / description du secteur :** Le secteur est situé au sein d'un îlot compris entre la Voie de la Claudière et l'avenue du Berry (D913). Il est localisé en continuité immédiate du tissus bâti et ouxte une opération urbaine récente.
- **Informations particulières :** Les terrains concernés sont partiellement déclarés à la PAC comme supportant une culture de type prairie permanente - herbe prédominante. Le Sud du scecteur 1 et l'entièreté du secteur 2 sont compris au sein du périmètre ABF.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

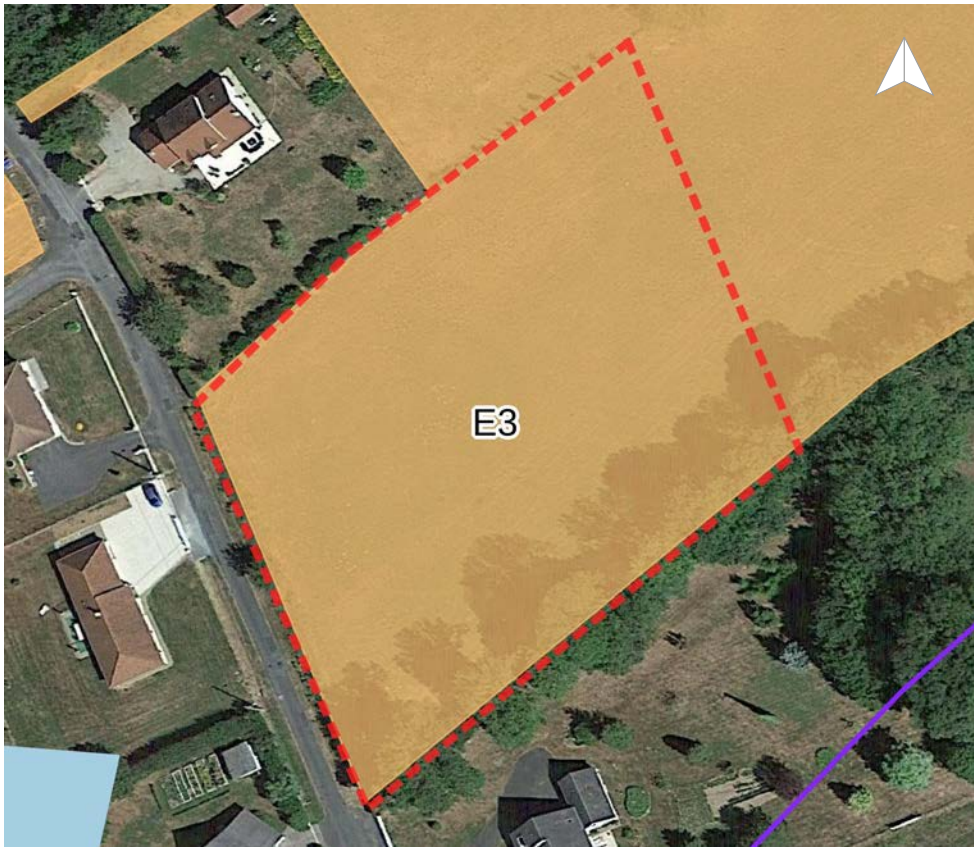
4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Légende

Terres déclarées à la PAC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / E3	2 ha	0	0	0	0	0	0	0

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

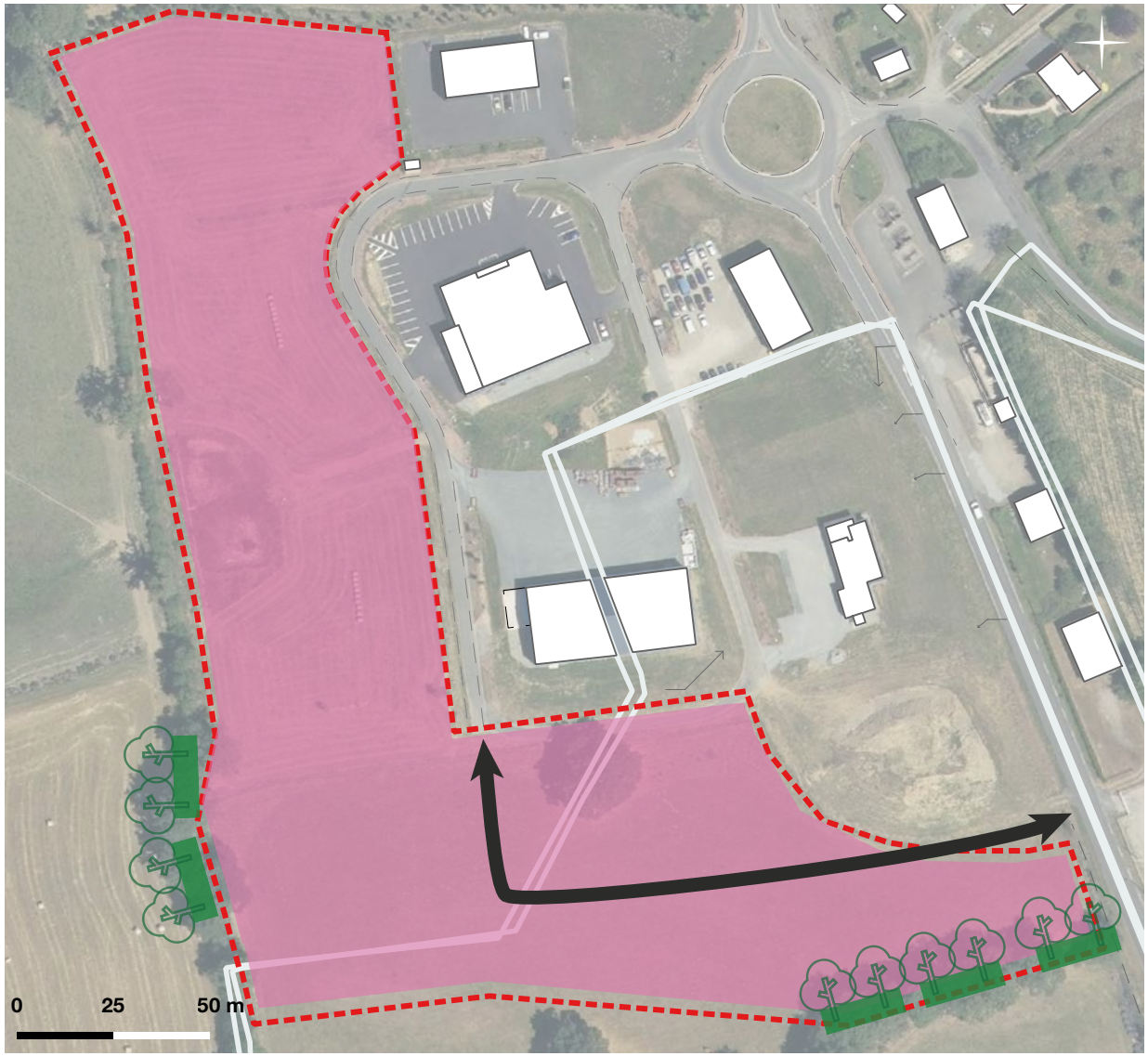
Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme prairie. Par conséquent, et au vu de la surface à l'échelle de la commune, l'impact sur l'activité agricole du territoire sera négligeable. Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel ou anthropique. Le secteur est situé à proximité du périmètre de protection du monument historique de l'Église de Dun-le-Palestel. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha : au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la porduction de 6 logements minimum sur le secteur 1 et 3 logements minimum sur le secteur pouvant être urbanisé au coup par coup. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 9 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Commune de Dun-le-Palestel - Secteur - E4

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 2,63 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension a pour objet de permettre l'extension logique du Parc d'Activité économique de Chabannes au Sud de Dun-le-Palestel qui arrive à saturation.
- **Informations particulières :** Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du parc d'activités existant. La partie Ouest du secteur d'extension est déjà desservie par une voirie existante. Cette même voirie est en attente pour la desserte de la partie Sud du secteur. La partie Sud du secteur est partiellement déclarée à la PAC, comme prairie permanente.



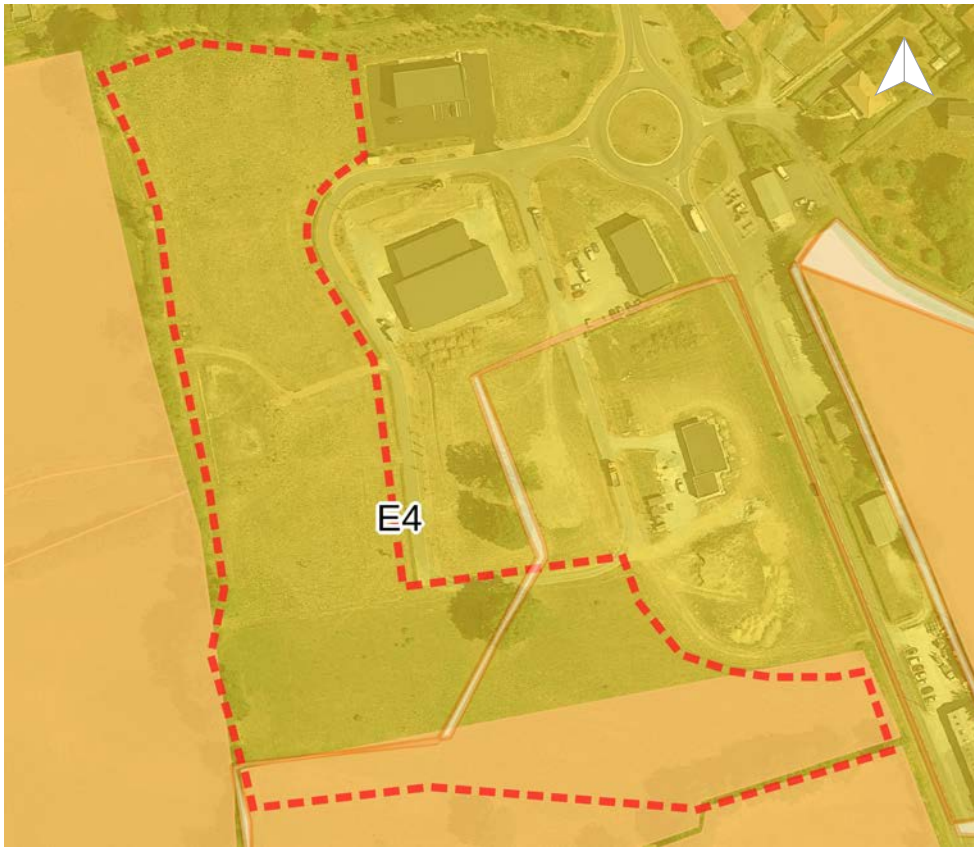
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC





Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / E3	2,63 ha	0	0	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension a pour objet de permettre l'extension logique du Parc d'Activité économique de Chabannes au Sud de Dun-le-Palestel qui arrive à saturation. Cette zone d'activité est la seule présente sur le territoire communal. Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du parc d'activités existant. La partie Ouest du secteur d'extension est déjà desservie par une voirie existante. Cette même voirie est en attente pour la desserte de la partie Sud du secteur. La partie Sud du secteur est partiellement déclarée à la PAC, comme prairie permanente. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Le shcéma d'am»nagement prévoit le renforcement ou la création de façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine, et de permettre l'extension du parc d'activité, seul ZAE du territoire de la Communauté de Communes Pays Dunois. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Commune de Dun-le-Palestel - Secteur - E6

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 1 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe au Nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant. La parcelle concernée est propice à accueillir une nouvelle urbanisation.
- **Informations particulières :** Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / E6	2,47 ha	0	0	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension urbaine se situe au Nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant. La parcelle concernée est propice à accueillir une nouvelle urbanisation : ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux. Le secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 11 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest). Le Schéma d'aménagement fixe des liaisons piétonnes et/ou cycles à établir et aménager. Ces liaisons devront s'opérer de manière privilégiée en site propre. Les principes de liaisons douces exprimés sur le schéma d'aménagement sont à apprécier comme une attente minimale.	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 11 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Commune de Dun-le-Palestel - Secteur - E7

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 2 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AUt, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension a pour objet de permettre l'extension du camping de Dun-le-Palestel, qui affichant souvent complet, doit pouvoir s'agrandir pour répondre aux attentes des visiteurs.
- **Informations particulières :** Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du site existant. Le secteur est desservie par un axe routier non passant (promenade Maurice Rollinat). La parcelle concernée est déclarée à la PAC comme prairie.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / E2	2 ha	0	1	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension a pour objet de permettre l'extension du camping de Dun-le-Palestel, qui affichant souvent complet, doit pouvoir s'agrandir pour répondre aux attentes des visiteurs. Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du site existant. Le secteur est desservie par un axe routier non passant (promenade Maurice Rollinat). La parcelle concernée est déclarée à la PAC comme prairie. Cependant, à l'échelle de la commune, la surface est négligeable, et l'activité agricole de la commune ne sera pas impactée. Le secteur est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur le secteur de projet. Un espace boisé identifié à la TVB est identifié au Nord du secteur.	L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Le schéma d'aménagement prévoit le renforcement ou la création de façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine, et de développer l'offre touristique de la commune. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque il s'agit de l'agrandissement du camping. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Commune de Dun-le-Palestel - Secteur - E8

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,77 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AUx, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine a pour objet de permettre l'extension de la zone d'activités de Dun-le-Palestel
- **Informations particulières :** Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du site existant. Le secteur est desservie par un axe routier non passant (promenade Maurice Rollinatà. La parcelle concernée est déclarée à la PAC comme prairie permanente.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / E6	0,77 ha	0	0	0	1	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension urbaine a pour objet de permettre l'extension de la zone d'activités de Dun-le-Palestel. Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du site existant. Le secteur concernée est déclarée à la PAC comme prairie permanente. Par conséquent, et en considérant la surface négligeable du secteur à l'échelle de la commune, l'impact sur l'activité agricole est négligeable. Le secteur est soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur de projet.	L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Le schéma d'aménagement prévoit le renforcement ou la création de façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.	L'urbanisation de cette zone permettra l'agrandissement de la zone d'activités de Dun-le-Palestel, seule ZAE de la Communauté de Communes Pays Dunois. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

D / Commune de Fresselines - Secteur - F1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,56 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est localisé en continuité immédiate du tissu urbain et des services offerts par le bourg, au Sud de ce dernier.
- **Informations particulières :** Le terrain compris dans le secteur d'OAP ne présente pas de difficultés particulières d'aménagements, les réseaux sont tous présents à proximité. De plus, ce terrain n'est pas déclarée à la PAC.

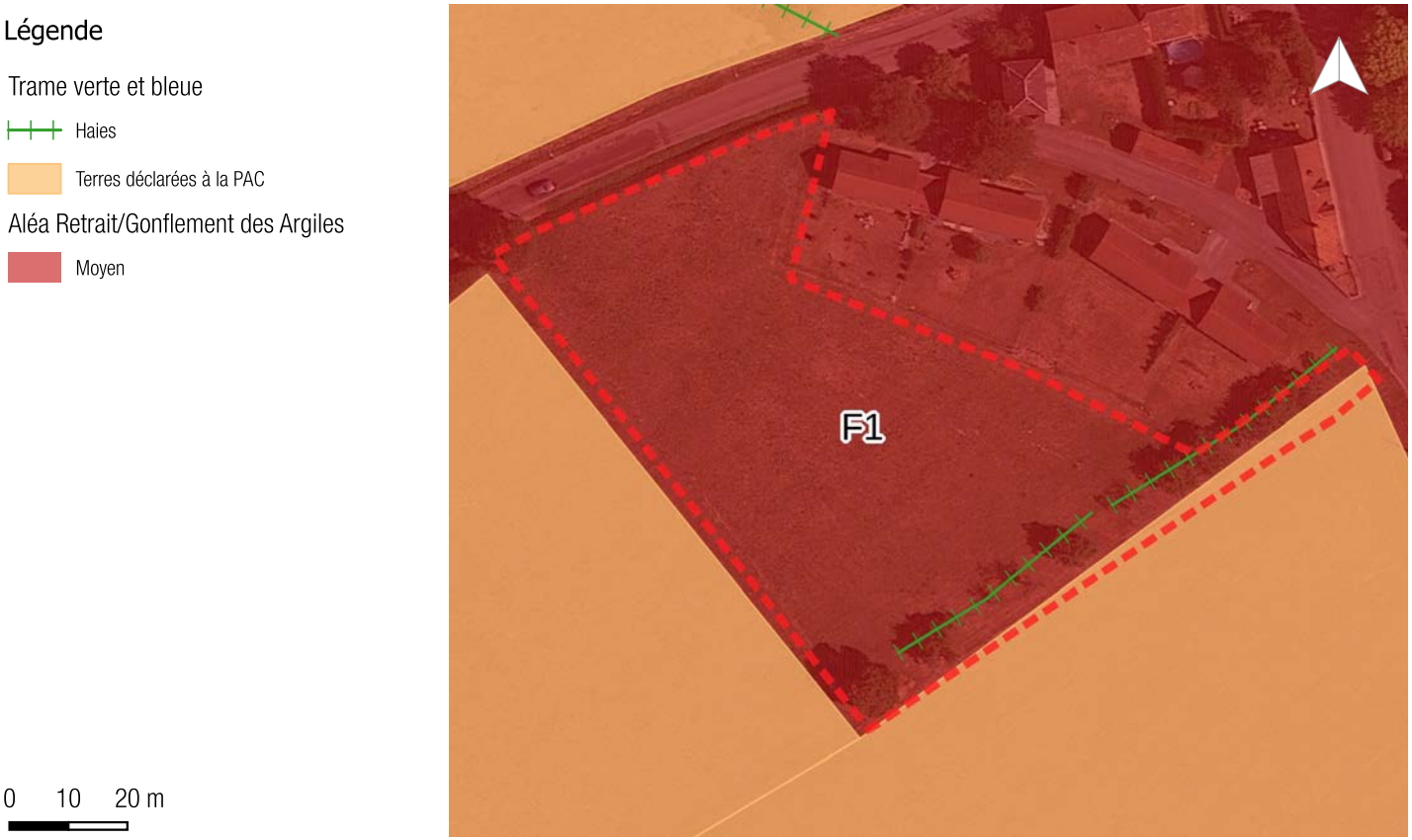


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / F1	0,77 ha	0	0	1	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur est localisé en continuité immédiate du tissu urbain et des services offerts par le bourg, au Sud de ce dernier. Le terrain compris dans le secteur d'OAP ne présente pas de difficultés particulières d'aménagements, les réseaux sont tous présents à proximité. La parcelle n'est pas déclarée à la PAC. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen. Une haie identifié à la trame verte et bleue est présente le long de la limite Sud-Est du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 5 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. Des espaces communs et des espaces verts devront être réalisés en accompagnement des emprises dédiées aux emprises foncières des constructions. Devront être respectées les principes de répartition des espaces communs exprimés graphiquement sur le schéma d'aménagement. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 5 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

E / Commune de La Celle Dunoise - Secteur - G1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,91 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ua et 1AU, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est localisé en continuité immédiate du tissu urbain et des services offerts par le bourg (terrains de sport, maison de santé, salle polyvalente, restauration...). Il jouxte un logement MAFPAH localisés immédiatement au Nord du secteur.
- **Informations particulières :** Le terrain compris dans le secteur d'OAP ne présente pas de difficultés particulières d'aménagements, les réseaux sont tous présents à proximité. De plus, ce terrain n'est pas déclarée à la PAC.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / G1	0,91 ha	0	0	0	1	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur est localisé en continuité immédiate du tissu urbain et des services offerts par le bourg. Le terrain compris dans le secteur d'OAP ne présente pas de difficultés particulières d'aménagements, les réseaux sont tous présents à proximité. La parcelle n'est pas déclarée à la PAC. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen, et au risque inondation de cave. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur. La ZNIEFF de type II «Vallée de la Creuse» est située à environ une trentaine de mettre à l'Ouest du secteur de projet. Il est compris dans le périmètre de protection du monument historique de l'Église Saint-Pierre-ès-Liens.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 8 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest). Le secteur est soumis au périmètre de protection du monument historique, et sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 8 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles, et le risque inondation. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

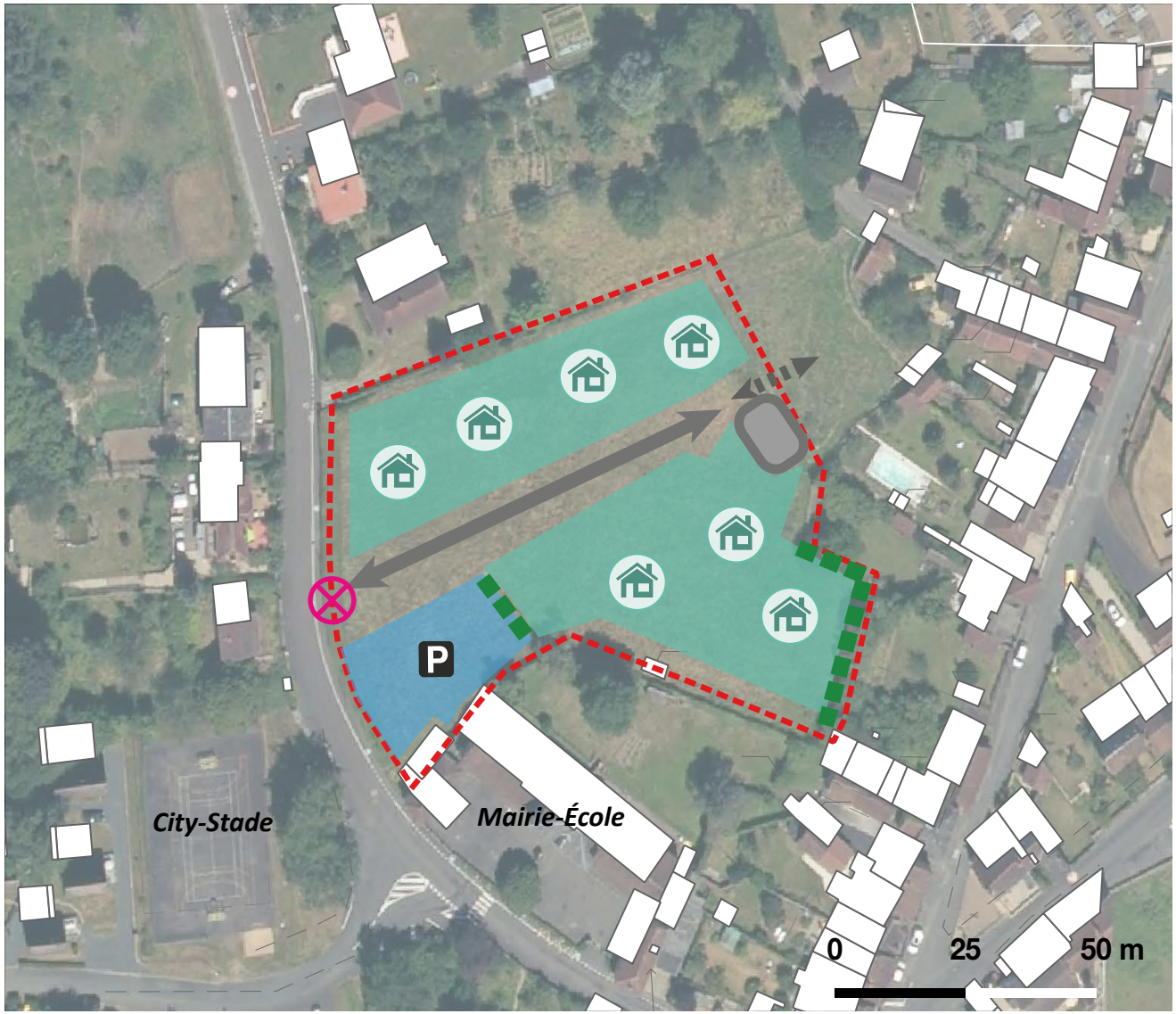
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

E / Commune de La Celle Dunoise - Secteur - G2

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,61 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ua et Ub, densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Le secteur se trouve au sein d'un îlot jusqu'alors délaissé au coeur du bourg. Ce dernier est propriété communale et jouxte la mairie-école et le city-stade.
- **Informations particulières :** Les réseaux sont tous présents à proximité, les terrains présentent une déclivité selon un sens Nord-Est > Sud-Ouest. Le terrain n'est pas cultivé et est enkysté en milieu urbain.

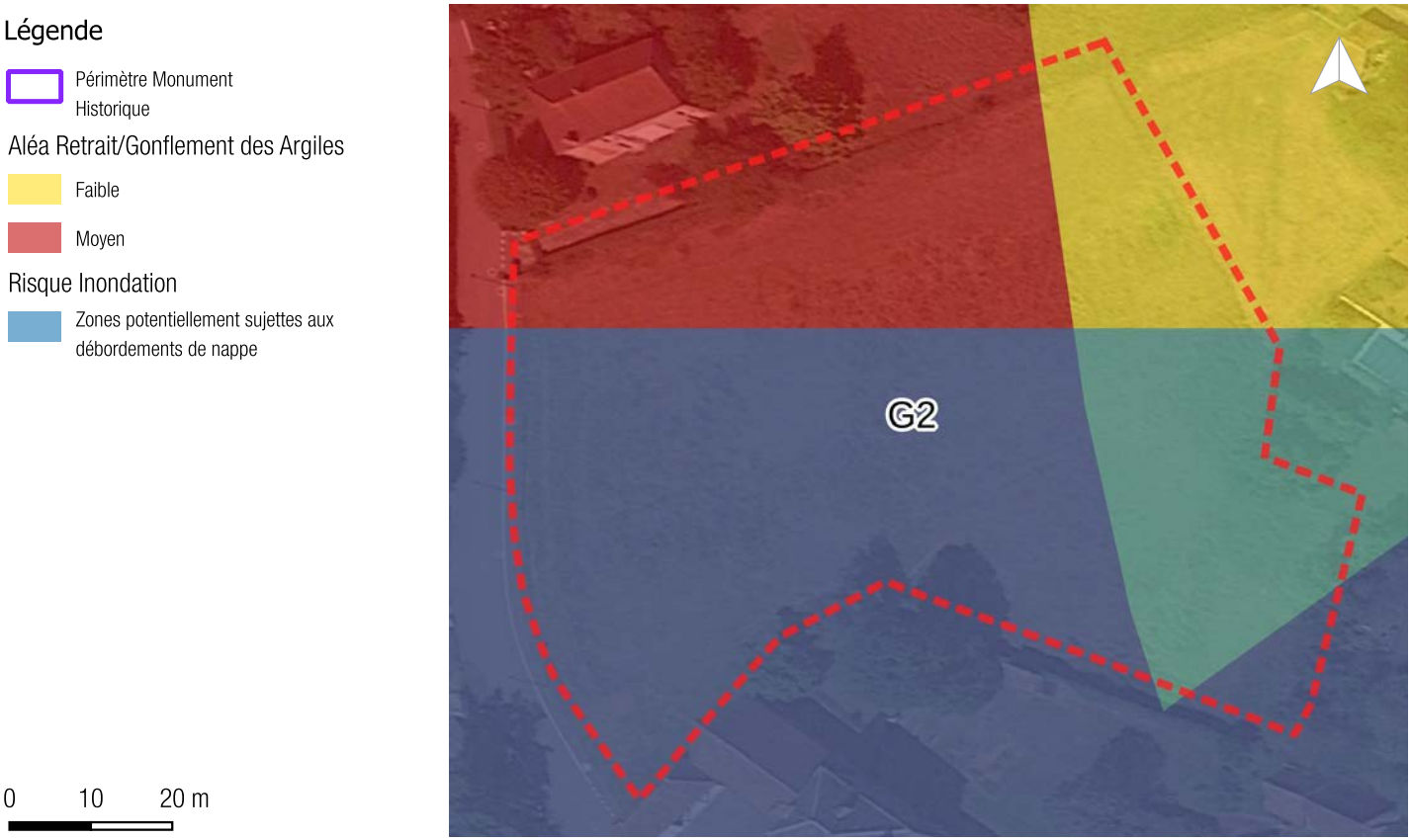


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / G2	0,61 ha	0	0	0	1	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Le secteur se trouve au sein d'un îlot jusqu'alors délaissé au coeur du bourg. Ce dernier est propriété communale et jouxte la mairie-école et le city-stade. La parcelle n'est pas déclarée à la PAC. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles moyen, et au risque inondation par débordement de nappe. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur. La ZNIEFF de type II «Vallée de la Creuse» est située à environ une trentaine de mettre à l'Ouest du secteur de projet. Il est compris dans le périmètre de protection du monument historique de l'Église Saint-Pierre-ès-Liens.	La densification de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 5 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest). Le secteur est soumis au périmètre de protection du monument historique, et sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 5 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles, et le risque inondation. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

F / Commune de La Chapelle-Baloue - Secteur - H1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,50 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Le secteur est localisé en continuité immédiate du bourg, dans sa partie Est. Le terrain jouxte la mairie et la salle polyvalente.
- **Informations particulières :** Le seceur contient des parcelles déclarées à la PAC comme prairie permanente. Les réseaux AEP et DECI sont présents à proximité.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / H1	0,50 ha	0	0	0	0	0	0	0

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Le secteur est localisé en continuité immédiate du bourg, dans sa partie Est. Le terrain jouxte la mairie et la salle polyvalente. Le secteur contient des parcelles déclarées à la PAC comme prairie permanente. Par conséquent, et au vu de la taille de la parcelle à l'échelle de la commune, l'aménagement du secteur sur l'activité agricole du territoire sera négligeable. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur le secteur de projet. En revanche, une réseau de haie est identifié à proximité du secteur de projet, au nord de la zone. Le secteur n'est pas soumis à des risques naturels ou anthropiques. Le secteur est compris dans le périmètre de protection du monument historique de l'Église Notre-Dame-de-Lorette.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 8 logements/ha, soit 4 logements qui pourront être implantés dans la zone. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest). Le secteur est soumis au périmètre de protection du monument historique, et sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 4 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

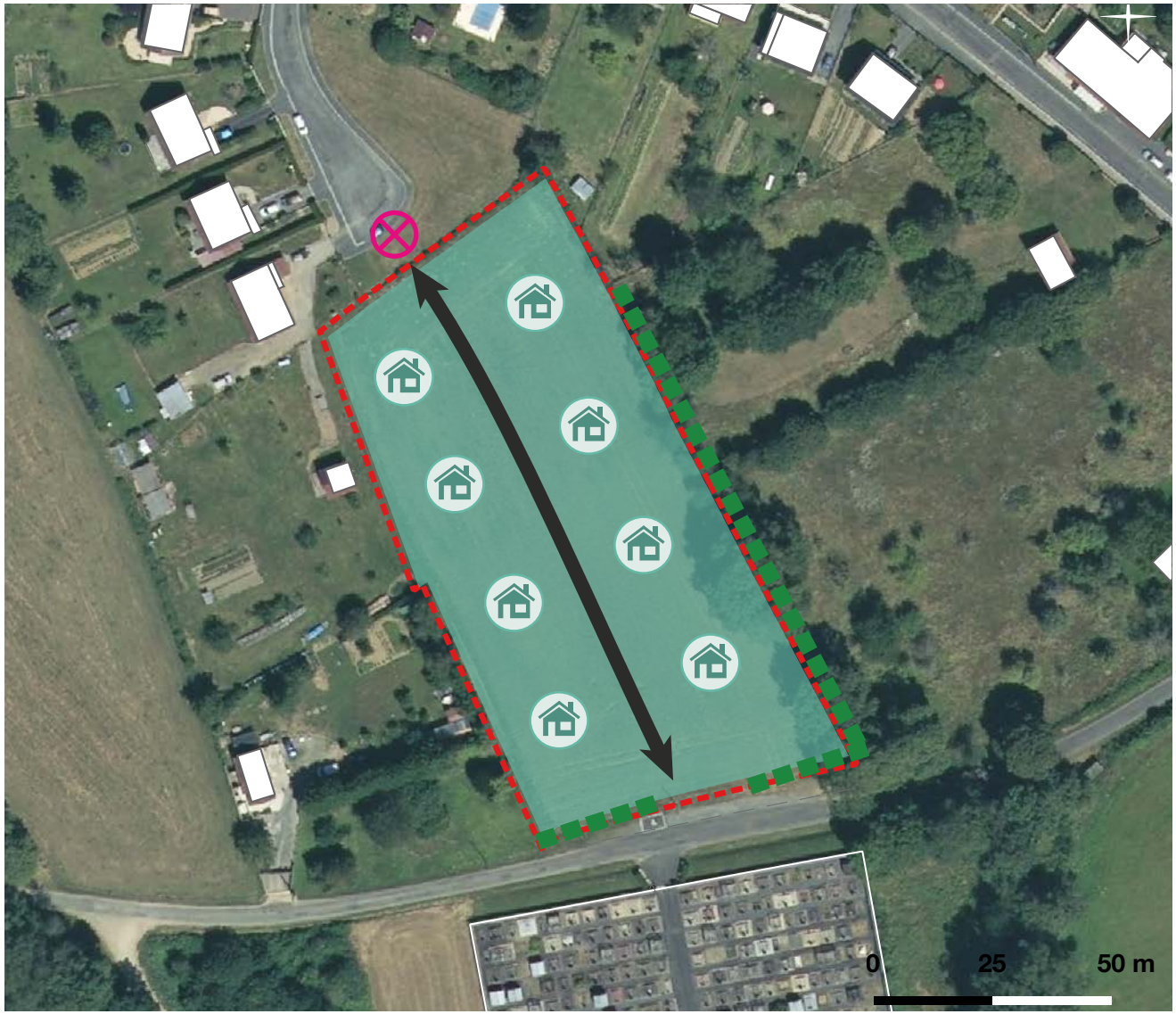
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

G / Commune de Lafat - Secteur - I1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,8 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe à proximité immédiate du bourg en continuité d'une première opération d'aménagement, à savoir le lotissement des Chaillots.
- **Informations particulières :** Les terrains sont facilement aménageables, plats et proches des différents réseaux. Ce terrain est déclaré à la PAC comme supportant une culture de Tournesol.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / G2	0,8 ha	0	1	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension urbainse se situe à proximité immédiate du bourg, en continuité d'une première opération d'aménagement, à savoir le lotissement des Chaillots. Les terrains sont facilement aménageambles, plats et proches des différents réseaus.La parcelle est déclarée à la PAC comme culture de blé tendre d'hiver. Cependant, à l'échelle de la commune, l'impact sur l'activité agricole sur le territoire sera négligeable. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 8 logements/ha, soit 5 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphérie du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservées dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 5 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

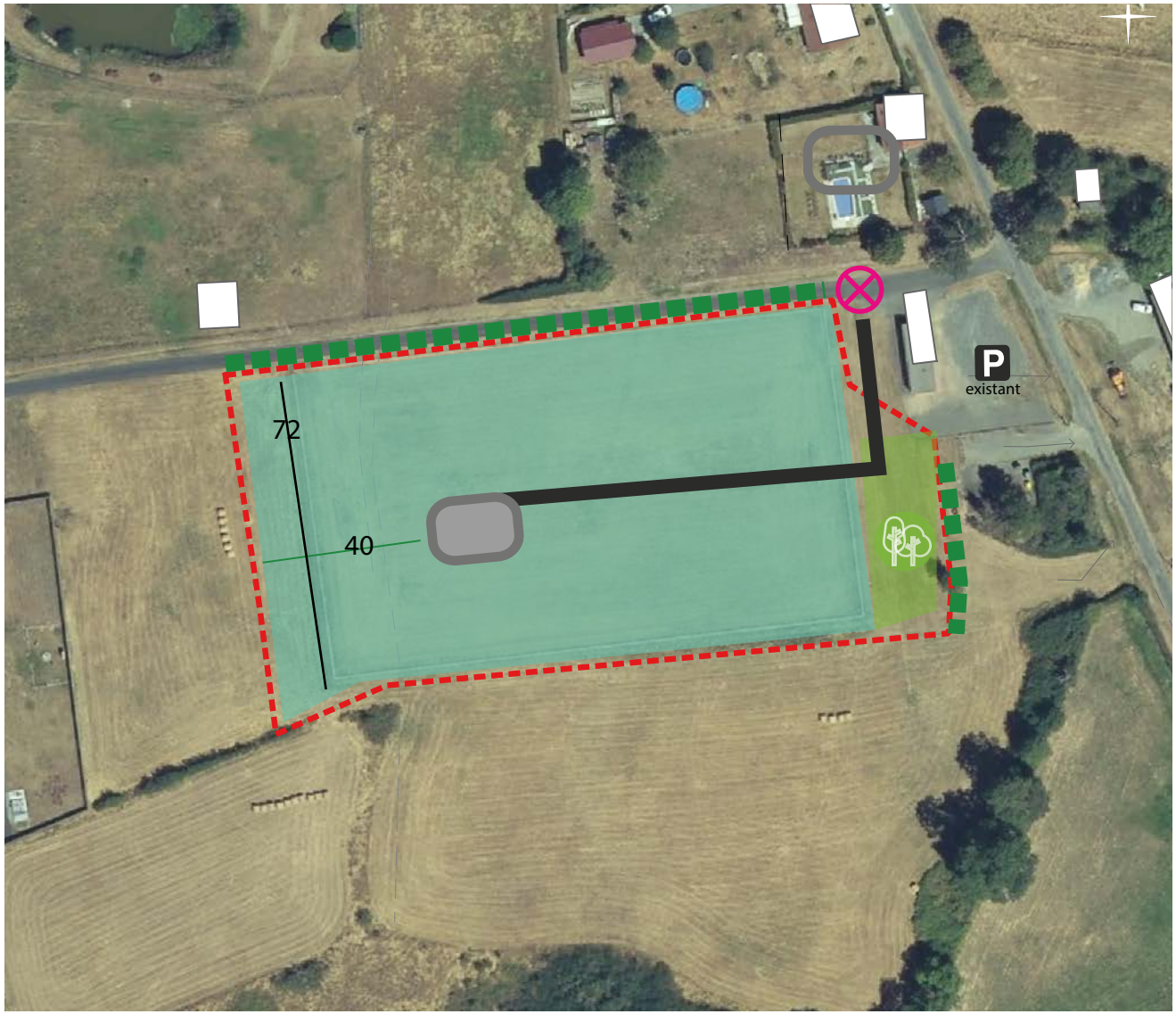
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

H / Commune le Bourg d'Hem - Secteur - J1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 1,2 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub, densification opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur urbain correspond à l'emprise foncière du stade de football, qui n'a aujourd'hui plus aucune utilité. il s'agit donc d'une requalification urbaine d'un espace urbain à vocaion d'équiepement vers l'habitat. Ce dernier se trouve à proximité immédiate du bourg.
- **Informations particulières :** Du fait de l'usage premier ce des terrains en stade, les terrains sont terrassés, plans, alimentés en réseau AEP et électricité. Un espace de stationnement est déjà présent en entrée de zone et de même qu'un lieu de dépôt volontaire des déchets.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Légende

Aléa Retrait/Gonflement des Argiles

Faible



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / J1	1,2 ha	0	0	0	0	1	0	1

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur urbain correspond à l'emprise foncière du stade de football, qui n'a aujourd'hui plus aucune utilité. Il s'agit donc d'une qualification urbaine d'un espace urbain à vocation d'équipement vers l'habitat. Ce dernier se trouve à proximité immédiate du bourg. Du fait de l'usage premier de ces terrains en stade, les terrains sont terrassés, plans, alimentés en réseau AEP et électricité. Un espace de stationnement est déjà présent en entrée de zone et de même qu'un lieu de dépôt volontaire des déchets. La parcelle n'est pas déclarée à la PAC. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 10 logements/ha, soit 11 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphérie du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservées dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 11 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

H / Commune le Bourg d'Hem - Secteur - J2

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 1,2 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1Au et Ub - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble comprenant un secteur au coup par coup
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est localisé en continuité directe du bourg. La topographie du bourg, fait de ce secteur ke plus à même de recevoir une nouvelle urbanisation. Les réseaux sont présents à proximité immédiate.
- **Informations particulières :** Les terrains compris dans le périmètre de l'OAP n'ont pas d'usage particulier, hormis en faible proportion, de potager pricé. Ces terrains ne sont pas cultuvés ni déclarés à la PAC. Ils ne bénéficient pas de mise en valeur particulière.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

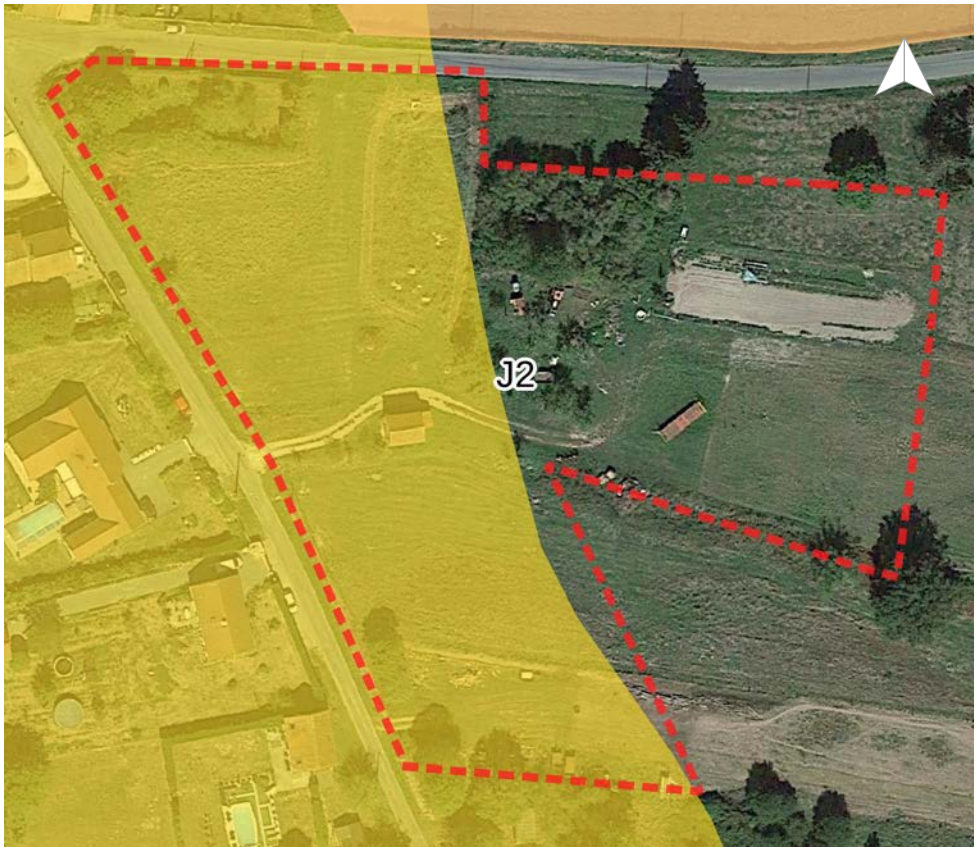
4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Légende

Aléa Retrait/Gonflement des Argiles

Faible



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / J2	1,2 ha	0	0	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur urbain correspond à l'emprise foncière du stade de football, qui n'a aujourd'hui plus aucune utilité. Il s'agit donc d'une qualification urbaine d'un espace urbain à vocation d'équipement vers l'habitat. Ce dernier se trouve à proximité immédiate du bourg. Du fait de l'usage premier de ces terrains en stade, les terrains sont terrassés, plans, alimentés en réseau AEP et électricité. Un espace de stationnement est déjà présent en entrée de zone et de même qu'un lieu de dépôt volontaire des déchets. La parcelle n'est pas déclarée à la PAC. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 10 logements/ha. Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 5 logements minimum sur le secteur 1, et 5 logements sur le secteur n°2. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arobrée). Les essences locales devront être privilégiées. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 10 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

I / Commune Maison-Feyne - Secteur - K2

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,47 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération au coup par coup
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur de développement urbain est situé au sud du bourg de Maison-Feyne dans un secteur ayant concentré l'essentiel des développements récents. IL se situé en prolongement direct d'une parcelle accueillant des logements HLM.
- **Informations particulières :** Les terrains concernés par cette OPA sont déclarés à la PAC comme accueillant une culture de type prairie permanente. Le secteur est longé par la RD46 sur la façade Ouest, aucune courbe ne vient ici réduire la visibilité. Un accès commun peut être envisagé sur la RD. Un accès sécurisée au secteur peut aussi être réalisé au Sud-Ouest, via l'ancienne voie de chemin de fer.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / K2	0,47 ha	0	1	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

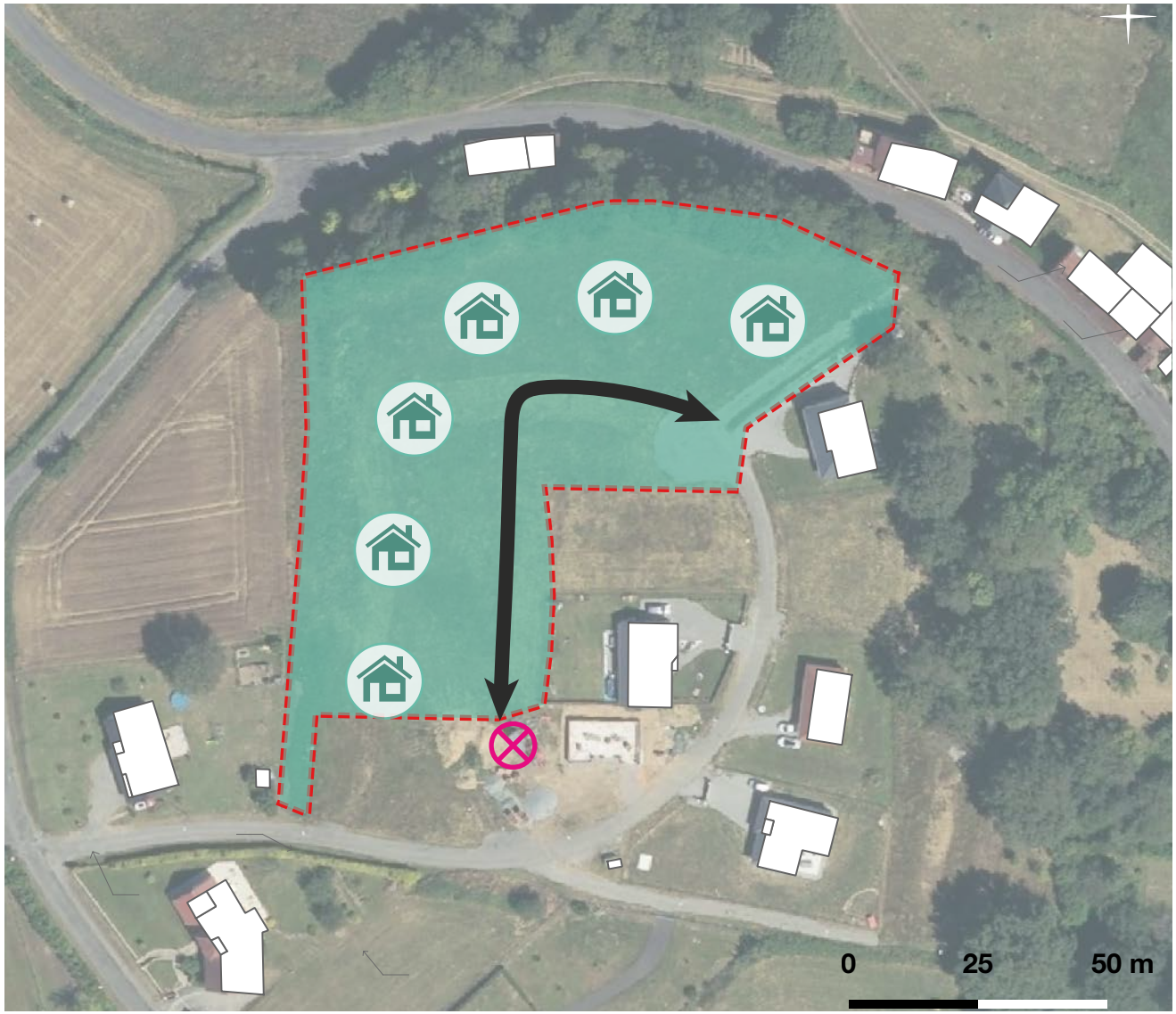
Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur de développement urbain est situé au sud du bourg de Maison-Feyne dans un secteur ayant concentré l'essentiel des développement récent. Il se situe en prolongement direct d'une parcelle accueillant des logements HLM. Les terrains concernés par cette OAP sont déclarés à la PAC comme prarie permanente. Le secteur est longé par la RD46 sur la façade Ouest, aucune courbe ne vient idi réduire la visibilité. Un accès commun peut être envisagé sur la RD. Un accès sécurisée au secteur peut aussi être réalisé au Sud-Ouest, via l'ancienne voie de chemin de fer. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 10 logements/ha, soit 4 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 4 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

J / Commune Naillat - Secteur - L1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,7 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub, densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur de densification urbaine est localisé en continuité immédiate d'une première opération d'aménagement. Cette nouvelle phase viendrait clore la consommation de la parcelle. Un accès est déjà cadastré au Sud de la zone, et la voirie en attente.
- **Informations particulières :** Cette parcelle est facilement aménageable, et se localise dans un secteur stratégique pour le développement du bourg. Les réseaux sont à proximité immadiate. Le terrain concerné n'a pas de vocation agricole et n'est pas déclaré à la PAC.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / L1	0,7 ha	0	0	0	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur de densification urbaine est localisé en continuité immédiate d'une première opération d'aménagement. Cette nouvelle phase viendrait clore la consommation de la parcelle. Un accès est déjà cadastré au Sud de la zone, et la voirie en attente. Cette parcelle est facilement aménageable, et se localise dans un secteur stratégique pour le développement du bourg. Les réseaux sont à proximité immadiate. Le terrain concerné n'a pas de vocation agricole et n'est pas déclaré à la PAC. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible sur la partie Sud, et moyen sur le secteur Nord. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	La densification de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 6 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 6 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

J / Commune Naillat - Secteur - L2

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 1,18 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub, densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur de densification urbaine est localisé au plus près du bourg et de ses services. Il s'agit d'un îlot urbain, reliquat engendré par une urbanisation opportuniste qui s'est implanté en bordure de cette parcelle, sans chercher une rationalisation spatiale.
- **Informations particulières :** Le terrain est déclarée à la PAC comme prairie permanente. Sa surface de même que son enkystement au sein d'un environnement urbain récent, lui confère un intérêt agronomique fortement limité.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / L2	1,18 ha	0	1	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur de densification urbaine est localisé au plus près du bourg et de ses services. Il s'agit d'un îlot urbain, reliquat engendré par une urbanisation opportuniste qui s'est implanté en bordure de cette parcelle, sans chercher une rationalisation de la consommation spatiale. Le terrain est déclarée à la PAC comme prairie permanente. Sa surface, sa nature de même que son enkystement au sein d'un environnement urbain récent, lui confère un intérêt agronomique fortement limité. L'urbanisation de ce secteur limitera également les conflits d'usages. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	La densification de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 10 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire, elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'abres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés,etc...). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 6 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

K / Commune Sagnat - Secteur - M1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 1,11 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération d'aménagement d'ensemble comprenant un secteur urbanisable au coup par coup
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est localisé à l'Est de la commune, limitrophe de la commune de Dun-le-Palestel. Il poursuit l'urbanisation du bourg de Dun-le-Palestel.
- **Informations particulières :** Le terrain est acilement exploitable et aménageable, les réseaux sont présents à proximité immédiate. Le terrain compris dans le périmètre d'OAP est déclarée à la PAC comme prairie permanente.

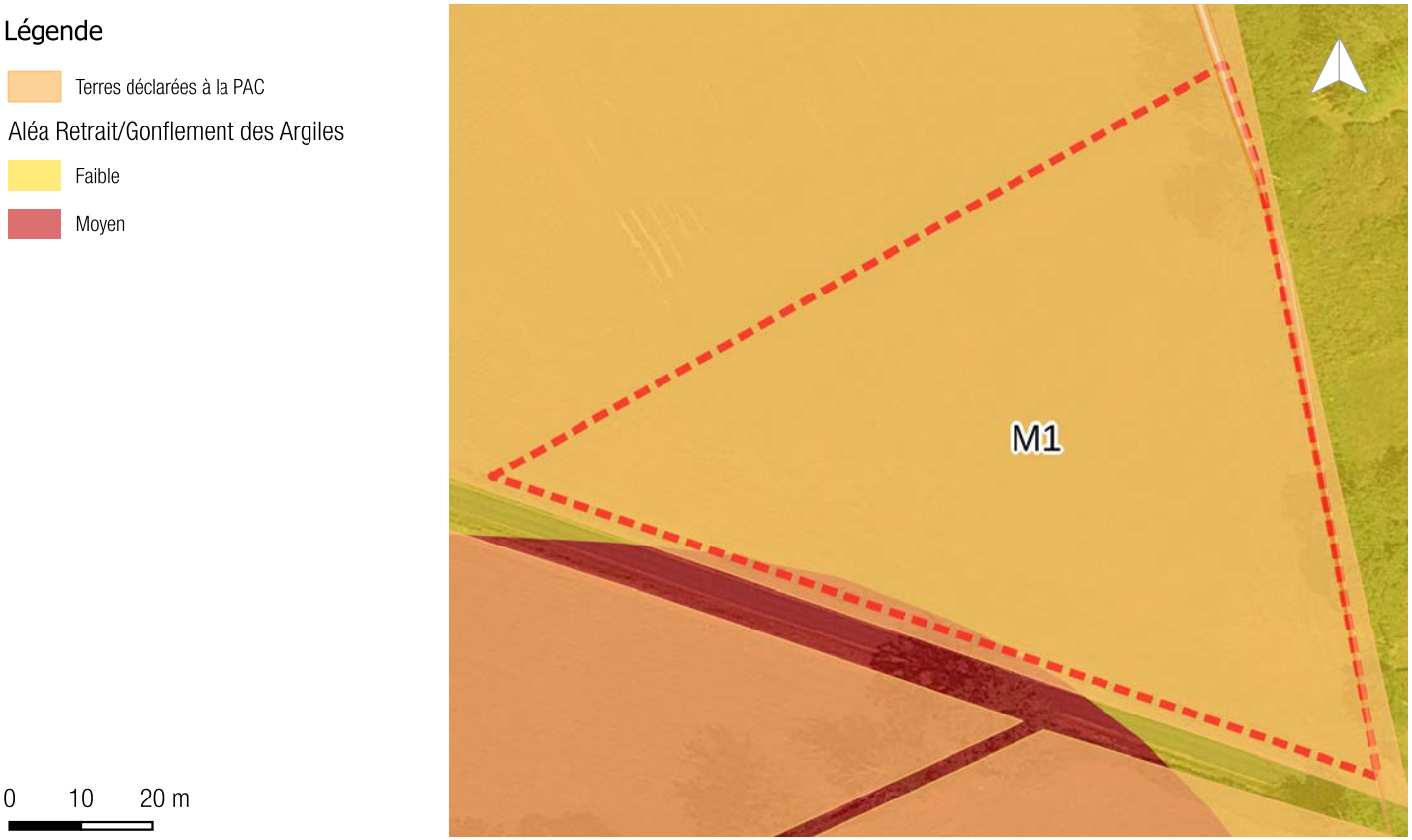


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / M1	1,18 ha	0	1	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur est localisé à l'Est de la commune, limitrophe de la commune de Dun-le-Palestel. Il poursuit l'urbanisation du bourg de Dun-le-Palestel. Le terrain est acilement exploitable et aménageable, les réseaux sont présents à proximité immédiate. Le terrain est déclarée à la PAC comme prairie permanente. Par conséquent, et au vu de la surface concernée à l'échelle de la commune, l'aménagement du secteur sera négligeable sur l'activité agricole du territoire. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 8 logements/ha, soit 7 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire, elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'abres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc...). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 7 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

L / Commune Saint-Sébastien - Secteur - 01

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,48 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération au coup par coup
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur de développement urbain est située au sud du bourg de Saint-Sébastien dans un secteur ayant concentré l'essentiel des développements récents. Le secteur comprend pour partie une parcelle avec un lot prédécouper pour être construit en second rideau d'une construction récente. La moitiée ouest, comprend un terrain actuellement à vocation agricole de taille modeste.
- **Informations particulières :** La partie Ouest de l'OAP comprend une parcelle de 3000 m² concernés par cette OAP sont déclarés à la PAC comme accueillant une culture de type «Blé tendre d'hiver» selon le RPG 2022.

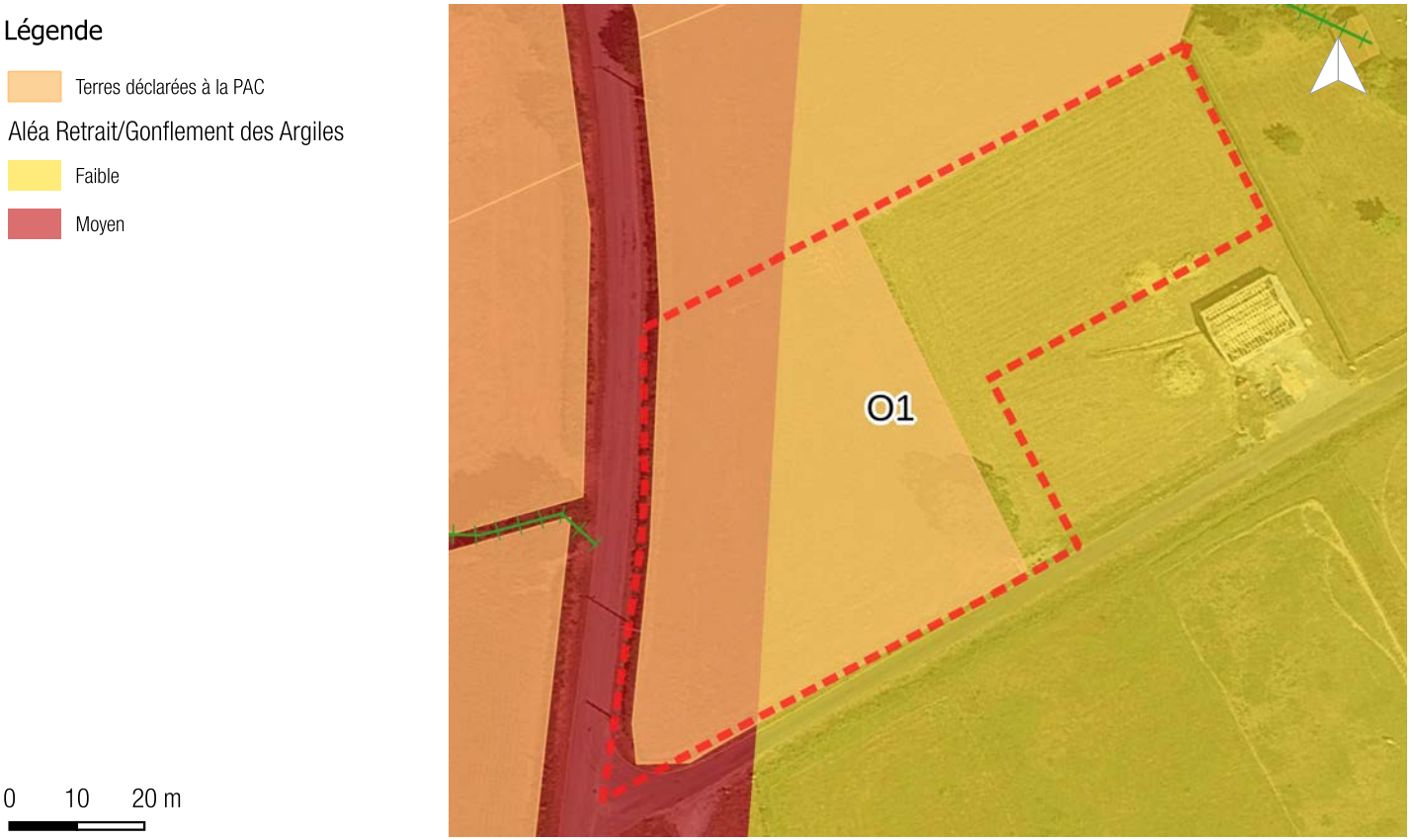


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / 01	0,48 ha	0	1	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur de développement urbain est située au sud du bourg de Saint-Sébastien dans un secteur ayant concentré l'essentiel des développements récents. Le secteur comprend pour partie une parcelle avec un lot prédécouper pour être construit en second rideau d'une construction récente. La moitiée ouest, comprend un terrain actuellement à vocation agricole de taille modeste. Le terrain est déclarée à la PAC comme «Blé tendre d'hiver» d'après le RPG 2022. Au vu de la surface concernée à l'échelle de la commune, l'aménagement du secteur sera négligeable sur l'activité agricole du territoire. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. L'extrême Ouest du secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles fort. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	La densification de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 10 logements/ha, soit 4 logements qui pourront être implantés dans la zone. Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustivve et/ou aroborée). Les essences locales devront être privilégiées. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 4 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

M / Commune Saint-Sulpice-le-Dunois - Secteur - P1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 1,6 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est localisé à l'Est du bourg.
- **Informations particulières :** Le secteur classé en Ub est déjà viabilisé. L'électricité a été renforcée avec un transformateur, l'éclairage public est implanté, la voirie terrassée et renforcée. De plus, le secteur est connecté à l'assainissement collectif et un poteau incendie a été installée. Le secteur est donc prêt à accueillir des constructions. le terrain concerné n'est pas cultivés et appartient à la commune.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / P1	1,76 ha	0	0	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur est localisé à l'Est du bourg. Le secteur est classé en Ub car déjà viabilisé. L'électricité a été renforcée avec un transformateur, l'éclairage public est implanté, la voirie terrassée et renforcée. De plus, le secteur est connecté à l'assainissement collectif et un poteau incendie a été installé. Le secteur est donc prêt à accueillir des constructions. Le terrain concerné n'est pas cultivés et appartient à la commune. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 11 logements/ha, soit 5 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire, elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement mentionne des surfaces devant être allouées aux jardins privatifs afin de maintenir une aération et des espaces «tampon». L'établissement de ces surfaces à maintenir en jardins ne s'oppose pas à la construction et l'aménagement d'annexes et d'extensions (piscine, garage, abris de jardin, etc.) mais induit l'impossibilité d'établir des constructions principales sur les parties les plus éloignées de voies et emprises communes. Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustivve et/ou aroborée). Les essences locales devront être privilégiées. Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 5 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

N / Commune Villard - Secteur - Q1

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 1,09 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AU, extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur d'extension urbaine se situe à proximité immédiate du bourg de Dun-le-Palestel, à l'Ouest de la commune.
- **Informations particulières :** Les terrains sont facilement aménageables et proches des différents réseaux. Le terrain est pentu vers l'arrière. Ce terrain est déclarée à la PAC comme prairie temporaire.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / Q1	1,09 ha	0	0	0	0	1	0	1

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Ce secteur d'extension urbaine se situe à proximité immédiate du bourg de Dun-le-Palestel, à l'Ouest de la commune. Les terrains sont facilement aménageables et proches des différents réseaux. Le terrain est pentu vers l'arrière. Ce terrain est déclarée à la PAC comme prairie temporaire. Le secteur est soumis au risque de retrait gonflement des argiles faible. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est identifié sur ou à proximité du secteur.	L'extension de la zone est une opération d'aménagement d'ensemble. Ici, la densité attendue est de 10 logements/ha, soit 10 logements qui pourront être implantés dans la zone. L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants. Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site. Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'abres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc). Les nouvelles constructions devront répondre aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).	L'urbanisation de cette zone permettra de finaliser l'enveloppe urbaine. Les autres incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, en particulier pendant la phase de travaux, bien que cette phase reste temporaire. Cette incidence doit pour autant, être relativisée, puisque seulement 10 logements sont prévus dans la zone. Ils engendreront également une augmentation de la consommation en énergie, restant négligeable à l'échelle communale. Les permis de construire devront prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles. Le raccordement aux différents réseaux n'aura pas d'impact significatif sur la gestion de l'eau sur la commune. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP pourra potentiellement induire de la pollution lumineuse supplémentaire, cependant cet impact est à relativiser, le secteur étant à proximité de l'urbanisation existante. De plus, 90 % à 100 % des communes de la communauté de communes Pays Dunois pratiquent l'extinction de l'éclairage public en coeur de nuit.



Chapitre 4.

MODALITÉS DE SUIVI DU PLUI

Karthéo urbanisme



CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

1. PRÉAMBULE

Les effets de la mise en œuvre du PLUi doivent faire l'objet d'une analyse et d'une évaluation, au plus tard 6 ans après son approbation conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme.



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.

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.1 LOGEMENTS, POPULATION, ET MÉNAGES

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Évolution du nombre d'habitants	Nombre d'habitants	INSEE (recensement annuel par commune)	6 942 habitants en 2021	
Évolution taille moyenne des ménages	Nombre Habitants / Résidence principale	INSEE (recensement annuel par commune)	1,92 personnes/ménage en 2021	
Évolution du parc résidentiel	Nombre de logements	INSEE	6 280 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	• 3 570 résidences principales en 2021 • 1 015 logements vacants en 2021 • 1 695 résidences secondaires ou logements occasionnels en 2021	
Dynamisme du marché de la construction	Nombre de permis de construire accepté	Communes / Communauté de communes	/	
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	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.2 CONSOMMATION D'ESPACES

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	3,04 ha / an	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	13,86 ha / an	
Surface urbanisée totale pour accueillir de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	17 ha / an	
Taille moyenne des emprises foncières par logement	m^2 moyen par nouveau logement	Communes / Communauté de communes	2 500 m^2	
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'équipement public	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'équipement public	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée totale pour accueillir des équipements publics	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'activité économiques	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'activité économiques	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée total pour accueillir des activités économiques	ha	Communes / Communauté de communes	1,66 ha / an	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.3 ÉCONOMIE ET AGRICULTURE

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Évolution du nombre de sièges d'exploitation implantée sur le territoire	Nombres de sièges	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA)	265 exploitations en 2021	
Évolution de l'emploi agricole	Nombre d'emplois	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA) INSEE	266 actifs agricole en 2021	
Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations implantées sur le territoire (siège)	m^2 / ha	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA)	23 319 ha en 2020	
Évolution du parc d'entreprises	Nombre d'entreprises	INSEE	503 établissements	
Évolution du nombre d'emploi	Nombre d'emplois	INSEE	1 749 emplois	
Nombre de construction de nouvelles entreprises	Nombre de PC acceptés	Communes / Communauté de communes	/	
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	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Taille moyenne des emprises foncières par entreprises	m^2 moyen par nouvelle entreprise	Communes / Communauté de communes	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.4 NIVEAU DE SERVICES, D'ÉQUIPEMENTS ET DÉPLACEMENTS

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 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)	31 professionnels de santé 3 établissements de santé	
Qualité de l'offre scolaire	Nombre de classes Nombre d'enfants scolarisés	Communes / Communauté de communes Établissements scolaires Département / Région	15 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	4 918 Capacité EH 1 483 Charges maximale entrantes 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	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.5 ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 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 : 22 886 ha Espace boisé : 7 400 ha	
Évolution des boisements et espace naturels	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	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.6 EFFICACITÉ DES OUTILS DU PLUI

Indicateur	Unité de mesure	Source	T0	Évaluation + 6 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 6 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	/	

RAPPORT DE PRÉSENTATION ////////// TOME 2



Chapitre 5.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Karthéo urbanisme



CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

1. 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 évaluation environnementale est divisée en plusieurs parties. Dans un souci d'efficacité, les incidences environnementales liées aux extensions d'urbanisation (les OAP, les STECAL, ainsi que les extensions ponctuelles) seront traitées dans les parties «Bilan de la consommation d'espace», et «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (3.4). Des tableaux y sont intégrés, afin de présenter les potentiels impacts, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensations nécessaire pour les limiter, ainsi que les incidences résiduelles. Lors de l'étude des incidences, différentes thématiques sont balayées : la population et la santé humaine, la biodiversité dans sa globalité, les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat, mais également les biens matériels, le patrimoine et le paysage.

Ce document reprend donc les enjeux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement, et justifie de leur prise en compte dans les différentes pièces du PLUi, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que dans les règlements, écrit et graphique.

Enfin, une deuxième partie sera consacrée à l'évaluation des incidences vis-à-vis des sites Natura 2000 présents sur le territoire ou à proximité.

La justification de l'articulation du PLUi 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, se trouve dans le chapitre du présent rapport de présentaiton intitulé «Du PADD à la règle, les choix». Ce chapitre est compris dans la partie ***«Articulation des Plans et Programmes»***.

Enfin, concernant les indicateurs et modalités de suivi et le résumé non techique, il convient de se référer respectivement au chapitre intitulé ***«Les modalités de suivi du PLUi»*** et au Tome 3 du Rapport de Présentation intitulé ***«Résumé non technique»***.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

1. PRÉAMBULE

Cadre légal et Objectifs :

La réalisation d'un projet d'urbanisme doit répondre à des grandes logiques qui permettent, dès sa définition, de modérer au mieux les impacts sur l'environnement.

Le but de l'évaluation environnementale est donc de permettre aux acteurs de trouver un équilibre entre préservation de l'environnement et développement du territoire concerné.

Tout au long du processus d'élaboration du PLUi, l'évaluation environnementale vise également à orienter les choix des décideurs et d'éviter des incidences, en supprimant ou modifiant certains secteurs de projets voire certaines orientations.

L'environnement doit être pris au sens large du terme. En effet, sont abordés dans l'évaluation environnementale aussi bien les thèmes des ressources et milieux naturels du territoire que les questions urbaines, économiques, sociales ou encore de mobilités.

L'analyse de ces différents enjeux se base sur le diagnostic environnemental, qui conditionne le processus d'évaluation des incidences du document d'urbanisme.

Dans le cadre de la démarche du PLUi de Pays Dunois 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, ALUR, Climat et Résilience) ont fixé, comme axe majeur des politiques à poursuivre dans la mise en œuvre des documents locaux d'urbanisme, la lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, le PLUi doit répondre à des obligations de modération de la consommation foncière tout en permettant l'évolution voire le développement du territoire.

- ***3ème principe : L'évitement des éléments environnementaux majeurs ;***
- ***4ème principe : La protection des éléments environnementaux ;***

L'étalement urbain a des impacts négatifs sur l'environnement et le quotidien des habitants : réduction et 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, au travers du PLUi, 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 :

- dans un premier temps, les zones de projets et de développement sont éloignées volontairement des sites écologiques, trames vertes et bleues... pour éviter tout externalité négative.

- 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, notamment ceux d'assainissement ;***

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.

- ***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.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

2. MÉTHODE D'ÉVALUATION

IDENTIFIER LES ENJEUX PRÉGNANTS DANS L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

DÉMONTRER LA PRISE EN COMPTE DE CES ENJEUX DANS LE PADD ET DANS LES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le PADD permet aux communes de mettre en place des directives visant à son développement, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux sur le territoire, qu'il s'agisse des énergies renouvelables, des ressources, milieux naturels ou des continuités écologiques. Les enjeux économiques, sociaux, de santé humaines ou encore de mobilités y sont également abordés.

- Le règlement écrit permet d'intégrer des règles spécifiques et adaptées, visant la préservation et le renforcement de la biodiversité du territoire

- Le règlement graphique permet la définition de protections spatiales localisées, notamment concernant des éléments de biodiversité ou paysagers comme les zones humides, boisements, haies etc...

ANALYSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI AU SEIN DES ZONES POUR LESQUELLES LE PLUI PRÉVOIT UNE ÉVOLUTION SIGNIFICATIVE ET PRÉSENTER LES MESURES ERC

- Les OAP sectorielles permettent de préserver la qualité paysagère du site encadré, l'OAP TVB vise la préservation de la biodiversité sur le territoire concerné.

- Le règlement graphique permet la définition de protections spatiales localisées, notamment concernant des éléments de biodiversité ou paysagers comme les zones humides, les boisements, les haies etc...

ANALYSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES SITES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 revêtent un rôle environnemental primordial au niveau européen. En effet, ils sont répertoriés pour protéger aussi bien les habitats que les espèces représentatifs de la biodiversité du site désigné. L'objectif ici est de déterminer si le PLUi peut avoir des incidences significatives sur ces zones protégées, et notamment sur les habitats et espèces qu'elles abritent.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

2. MÉTHODE D'ÉVALUATION

Il est primordial que les différentes parties prenantes intervenant dans l'élaboration du document d'urbanisme s'approprient les conclusions de l'évaluation environnementale. Ainsi, pour en faciliter sa compréhension, et conformément à l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme, la méthode et la démarche utilisée pour l'élaboration de cette évaluation environnementale doivent être présentées.

Aussi, pour que les résultats de cette évaluation environnementale soient au plus proche de la réalité, différentes visites sur le terrain en compagnie des élus ont été effectuées, afin d'acquérir une meilleure connaissance des enjeux et de se les approprier au mieux. Plusieurs visites terrains ont eu lieu durant l'élaboration de ce PLUi, et à différentes périodes de l'année.

Pour commencer, la démarche et la méthode d'évaluation vont être présentées, afin que celles-ci soient claires et comprises de tous.

Dans la partie «Choix et incidences du PLUi au regard des enjeux environnementaux», tous les enjeux répertoriés dans le tableau sont issus de l'État Initial de l'Environnement.

Parfois, certains enjeux, lorsqu'ils reprennent les mêmes thématiques ou pour lesquels les orientations du PADD et les incidences coïncident, ont été regroupés afin d'en faciliter la lisibilité.

Comme expliqué sur le schéma présenté à la page précédente, pour chaque enjeux de l'État Initial de l'Environnement seront présentées : ses incidences, positives ou négatives, ainsi que la justification de la prise en compte de cet enjeu dans le document d'urbanisme, et en particulier dans le PADD et dans les règlements écrit et graphique.

La présentation des incidences sur l'environnement des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, ainsi que les mesures ERC associées, si nécessaire sont présentées dans les parties «Justification de la consommation d'espace», ainsi que celle consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les incidences potentielles de l'aménagement des OAP seront listées et les mesures ERC présentées.

Enfin, une attention toute particulière sera portée aux incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 autour du territoire. Cette partie vise à approfondir l'évaluation environnementale au regard des sites Natura 2000, et en particulier des espèces animales et végétales afférentes.
Ainsi, il sera démontré que le PLUi répond aux objectifs de conservation de ces zones protégées, et une conclusion sur les incidences potentielles du document sera effectuée. Dès lors que des incidences potentielles négatives sont identifiées, des mesures de réduction ou de compensation doivent être prévues, si ces incidences n'ont pas pu être évitées.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.1 PRÉAMBULE

Dans cette partie, la connaissance des enjeux environnementaux du territoire est primordiale et leur bonne prise en compte dans l'élaboration du plan local d'urbanisme doit être démontrée.

L'évaluation environnementale étant un processus itératif, sa rédaction s'est poursuivie en parallèle de l'élaboration du document d'urbanisme. Les incidences potentielles négatives de certains projets ont pu être prises en compte dans les différentes décisions prises par les élus de la communauté de communes. Il convient donc de rappeler dans le rapport environnemental quels projets ont été écartés et de justifier ces choix, d'un point de vue environnemental.

Ainsi, tout l'État Initial de l'Environnement va être revu, afin d'en extraire les enjeux principaux. Ils seront ensuite répertoriés dans le tableau présenté ci-après, en reprenant la couleur relative à leur thème dans le diagnostic initial.

Seront ensuite décrites les incidences potentielles positives ou négatives liées à ces enjeux sur le territoire du PLUi.

Une colonne du tableau est dédiée à la prise en compte de ces enjeux dans le PADD ainsi que dans sa traduction réglementaire, à savoir les règlements écrit et graphique. Cette partie vise à démontrer que l'évaluation environnementale itérative et la définition des enjeux environnementaux sont des moteurs décisionnels lors de l'élaboration des documents opposables du plan local d'urbanisme.

Ces éléments du PADD, ou encore des règlements écrit et graphique permettent de répondre à l'enjeu concerné et/ou constituent des mesures de réduction ou de compensation. Ces enjeux pouvant également avoir des incidences positives sur le territoire, leur prise en compte dans le PADD et dans les règlements permet de mettre en avant leur aspect bénéfique, dans le but de valoriser le territoire.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.2 RAPPELS DES THÉMATIQUES DE L'ÉTAT INITAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les thématiques sous lesquelles se basent l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement correspondent aux mêmes thématiques présentées par l'État Initial de l'Environnement du PLUi, à savoir :

MILIEUX PHYSIQUES

OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGES

ENVIRONNEMENT, TRAMES VERTES ET BLEUES

ESPACES BÂTIS ET PATRIMOINE

RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RÉSEAUX ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences potentielles positives	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Prendre en compte la structure du sol pour les futures constructions. Optimiser le confort des nouvelles constructions tout en préservant le cadre naturel. Respecter les objectifs de la politique de l'eau. Prendre en compte les risques et les aléas naturels qui incombent au territoire pour limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes. Prendre en compte les risques et pollutions anthropiques dans la définition et la mise en oeuvre des politiques publiques.	Le risque inondation est présent sur la communauté de communes Pays Dunois, couvert par un PPRi. La partie Ouest de la communauté de communes est fortement soumise au risque inondation par remontée de cave. Le risque de retrait-gonflement des argiles est présent sur une grande partie du territoire, et peut avoir des incidences sur les nouvelles constructions et leur sécurité s'il n'est pas pris en compte. Le territoire est également soumis à des risques liés à la présence de gaz radon et est classé au risque séisme (niveau faible). La communauté de communes est concernée par une exposition aux risques industriels localisées autour de 58 ICPE.	Grâce au diagnostic du territoire, le PLUi permet de cibler des secteurs de densification et d'extension où les risques principaux sont minimes ou inexistants. Ainsi, l'accueil des nouvelles populations peut se faire dans un cadre sécurisé pour les personnes et les biens, sans aggraver les risques déjà observés pour l'environnement.	Défi 1 / Orientation 2 / Action 3 : «Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire» Défi 1 / Orientation 2 / Action 4 : «Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation» Défi 1 / Orientation 3 / Action 6 : «Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques» Défi 2 / Orientation 7 / Action 13 : «Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire» Défi 2 / Orientation 9 / Action 18 : «Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique» Défi 3/ Orientation 9 / Action 20 : «Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques»	Le règlement graphique permet, en général, de délimiter les zones d'implantation des nouvelles constructions, en prenant en compte les risques, nuisances et aléas naturels.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences potentielles positives	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Préserver les potentielles zones humides de l'urbanisation et valoriser les sites liés à l'eau (mares, étangs...) ayant un rôle écologique important. Contribuer à la préservation des éléments de bocage. Protéger la trame verte et bleue intercommunale et s'inscrire dans la bonne prise en compte du SRADDET Nouvelle-Aquitaine via le SRCE Limousin. Évaluer les liens fonctionnels directs que peuvent avoir les milieux naturels du territoire avec les sites indentifiés dans le réseau Natura 2000 les plus proches. Porter une vigilance accrue à la préservation de ces espaces. Agir pour éviter la destruction et le cloisonnement des habitats, préserver ou restaurer les corridors écologiques pour assurer le bon fonctionnement écologique du territoire et la survie des espèces. Assurer la protection des chemins de randonnées	Longtemps draînés car «inutilisables», les espaces humides ont subi beaucoup de changements et des écosystèmes qui leur sont inféodés ont disparu avec eux. L'artificialisation importante des dernières décennies s'est souvent faite au détriment des trames vertes et bleues des territoires. En effet, les continuités écologiques, qu'elles soient terrestres ou aquatiques, subissent des pressions, sont altérées et fragmentées. La destruction de ces corridors entraîne le cloisonnement et l'isolement des éléments de biodiversité qui deviennent ponctuels sur le territoire, et donc moins propices au développement d'espèces animales ou végétales.	Les zones humides jouent un rôle écologique important pour la préservation/conservation d'espèces animales ou végétales. Elles ont également un rôle d'épuration des eaux de surface, de réduction des risques inondation par rétention d'eau, de recharge des nappes et de soutien aux débits d'étiage. Les trames vertes et bleues sont constituées des milieux boisés, de zones humides ou de milieux aquatiques. Ces trames sont donc constitutives de la biodiversité du territoire. Les corridors écologiques sont les zones premettant de relier les éléments ponctuels des trames vertes et bleues. Ce sont des voies d'échanges et des habitats aussi bien pour les animaux que pour les végétaux. Les corridors écologiques permettent ainsi la crculation et le développement des différentes espèces sur le territoire, et leur maintien est primordial.	Défi 1 / Orientation 1 / Action 1 : «Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes» Défi 1 / Orientation 1 / Action 2 : «Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques» Défi 1 / Orientation 2 / Action 3 : «Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire» Défi 1 / Orientation 2 / Action 4 : «Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation» Défi 1 / Orientation 2 / Action 5 : «Promouvoir la "nature en ville"» Défi 1 / Orientation 3 / Action 6 : «Concilier développement urbain et préservation de l'environnement» Défi 1 / Orientation 3 / Action 6 : «Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques» Défi 1 / Orientation 4 / Action 7 & 8 : «Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières» & «Faciliter la diversification des explotiations agricoles»	Le règlement délimite en zone N tous les espaces humides à préserver, les éléments de bocage, ou plus généralement les éléments des trames vertes et bleues. Dans cette zone, les constructions sont interdites, sauf les constructions agricoles et forestières, autorisées sous conditions. De plus, l'OAP TVB fixe des règles supplémentaires : • dans la zone naturelle protégée (Np) les haies structurantes ainsi que les boisements sont classés en Élément de Paysage à Protéger (L.151-23). En cas de destruction autorisée, une compensation de 100 % sera imposée. • En zone Naturelle (N) ou Agricole (A) identifiées au document graphique, les boisements/haies repérées en EPP devront être compensés en cas de destruction autorisée. Les clôtures devront garantir une perméabilité pour la petite faune (art. 151-43 8° du CU). Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. • En dehors des continuités écologiques, la pérénnité des éléments de végétation concourant aux paysages doit être assurée dans son linéaire et sa structure. Les mesures compensatoires seront à mettre en place préférentiellement : 1. sur l'unité foncière du projet, 2. aux zones de faiblesses de la TVB à conforter, 3. le long des chemins de randonnées, et 4. à des espaces tampons entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences potentielles positives	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Chercher à densifier les enveloppes urbaines, avant d'envisager des extensions respectueuses des milieux naturels et morphologie urbaine existante. Maintenir le rôle de centralité des bourgs les plus ruraux, vis-à-vis des hameaux principaux. Définir une stratégie de développement des hameaux cohérente avec l'armature urbaine. Proscrire le mitage ainsi que le développement des écarts afin de concentrer la nouvelle urbanisation autour des centralités.	L'étalement urbain est consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers, mais également source de déplacements pendulaires, engendrant une importante pollution atmosphérique.	La densification et l'intensification ont pour but de redynamiser les centralités urbaines, de rentabiliser les infrastructures publiques, de faciliter l'accès aux commerces, aux services ainsi qu'aux équipements, tout en comblant les dents creuses, les coeurs d'îlots, voire en redécoupant les parcelles déjà construites.	Défi 4 / Orientation 12 / Action 25 : «Stopper le phénomène de déclin démographique tout en luttant contre l'augmentation des logements vacants» Défi 4 / Orientation 13 / Action 26 : «Répartir le besoin en logements dans une logique de solidarité du territoire» Défi 4 / Orientation 13 / Action 27 : «Proposer une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes» Défi 4 / Orientation 13 / Action 28 : «Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain sur des sites stratégiques» Défi 4 / Orientation 14 / Action 29: «Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'étalement urbain» Défi 4 / Orientation 14 / Action 30 : «Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisés» Défi 4 / Orientation 14 / Action 33 : «Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat»	Le règlement graphique autorise la construction seulement dans des zones déjà urbanisées, en extension ou en densification. Dans les autres zones, seules les annexes et les extensions sont autorisées.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences potentielles positives	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Participer au maintien de l'activité agricole, à l'origine du paysage de campagne parc. Éviter la fermeture des points de vue par une nouvelle urbanisation. Continuer à veiller à l'intégration des bâtis. Veiller à préserver l'harmonie architecturale des unités urbaines du territoire pour limiter les impacts visuels. Contribuer à la préservation des éléments de bocage. Permettre le développement urbain de la communauté de communes tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers. Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et la cohérence architecturale avec les constructions anciennes. Mettre en place un panel d'outils de préservation du patrimoine naturel.	Le territoire est marqué principalement par un paysage agricole. Les activités agricoles participent et modifient la perception du paysage : maintien et entretien des fonds de vallées, diversités des cultures participant à la diversité saisonnière... De plus, l'urbanisation tend à progresser et peut impacter la qualité architecturale des entités bâties.	En plus du maintien de l'activité agricole, l'intégration paysagère des nouvelles constructions permet de diminuer l'impact visuel de l'urbanisation.	Défi 1 / Orientation 2 / Action 3 : «Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire» Défi 1 / Orientation 2 / Action 4 : «Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation» Défi 1 / Orientation 4 / Action 7 : «Assurer la prérennité des exploitations agricoles et forestières» Défi 1 / Orientation 4 / Action 8 : «Faciliter la diversification des exploitations agricoles»	Chaque zone U et AU sont soumises à des règles architecturales, environnementales et paysagères strictes : implantations, hauteur, emprise au sol des constructions, insertion, caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des clôtures... Les OAP fixent aussi des règles d'implantation, d'insertion paysagère,... L'OAP TVB vient compléter les mesures architecturales pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage, protéger les éléments naturels participant à la caractérisation du paysage.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences potentielles positives	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Assurer la préservation des éléments bâtis anciens	Le bâti ancien ne sont pas forcément des éléments protégés ou classés d'un point de vue légal. Ils sont donc souvent détériorés par le temps, ou même parfois détruits car, de nos jours, dénués d'utilité.	Il est primordial de conserver les éléments de bâti ancien, ou du petit patrimoine. En effet, ce sont des vestiges du passé, caractéristiques de chaque territoire et permettant donc de mettre en valeur son identité.	Défi 1 / Orientation 2 / Action 3 : «Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire» Défi 4 / Orientation 16 / Action 36 : «Protéger les éléments du patrimoine naturel, paysager et bâti oeuvrant au cadre de vie» Défi 4 / Orientation 16 / Action 37 : «Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager»	Dans la plupart des zones, des règles spécifiques sont applicables pour le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier. De plus, diverses prescriptions surfaciques permettent de protéger le petit patrimoine.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences potentielles positives	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Protéger la ressource en eau pour fournir une eau de qualité suffisante et permanente. Encourager le développement des pratiques durables. Prévenir la production de déchets en développant le recyclage et la valorisation. Accompagner le développement de la couverture numérique, indispensable au désenclavement et à l'attractivité du territoire.	Le développement urbain s'accompagne d'une augmentation de la consommation en eau potable, l'augmentation des volumes d'eaux usées à traiter, ainsi qu'une augmentation de la quantité de déchets.	Un dimensionnement adapté des réseaux d'approvisionnement en eau potable, de collecte et de traitements des déchets et des eaux usées, permet de minimer l'impact sur l'environnement, voir d'améliorer la qualité des milieux. Le PLUi permettra de définir les zones adaptées au développement d'énergie à partir de ressources renouvelables en prenant en compte les spécificités (touristique et environnemental) du territoire.	Défi 2 / Orientation 6 / Action 11 : «Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification» Défi 2 / Orientation 6 / Action 12 : «Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs de la collectivité» Défi 2 / Orientation 8 / Action 15 : «Développer les transports à la demande» Défi 2 / Orientation 9 / Action 17 : «Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables» Défi 2 / Orientation 9 / Action 17 : «Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique»	La plupart des zones sont soumises à des conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable. Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordé au réseau collectif s'il existe, et à défaut, être relié à un système d'assainissement non collectif. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement fait aussi l'objet de règles spécifiques. Enfin, une règle spécifie l'obligation, pour tout projet de construction, travaux et aménagement, de prévoir les espaces et les réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications téléphoniques. Le PADD du PLUi retient un objectif de stabilisation de la population, par le maintien du point mort démographique. La production de logements prévue vise à compenser le desserrement des ménages, la vacance et le renouvellement du parc, sans accueil de population supplémentaire. Le projet n'est donc pas de nature à augmenter les besoins en eau potable par rapport à la situation actuelle.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.1 PRÉAMBULE

D'après l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme, cette partie vise à exposer les potentielles incidences de l'adoption du PLUi sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Il s'agit notamment des zones Natura 2000.

Le PLUi ne doit retenir aucun projet ayant des incidences significatives sur ces sites, afin d'avoir un bilan environnemental le plus neutre possible, voire positif grâce aux mesures d'évitement et de réduction ainsi qu'à la valorisation des incidences positives que pourrait avoir le document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale étant réfléchie dès le début de l'élaboration du PLUi, les décisions sont prises en connaissance des enjeux liés aux sites classés Natura 2000 et permettent d'anticiper les incidences probables afférentes. L'analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 sera présentée en plusieurs parties :

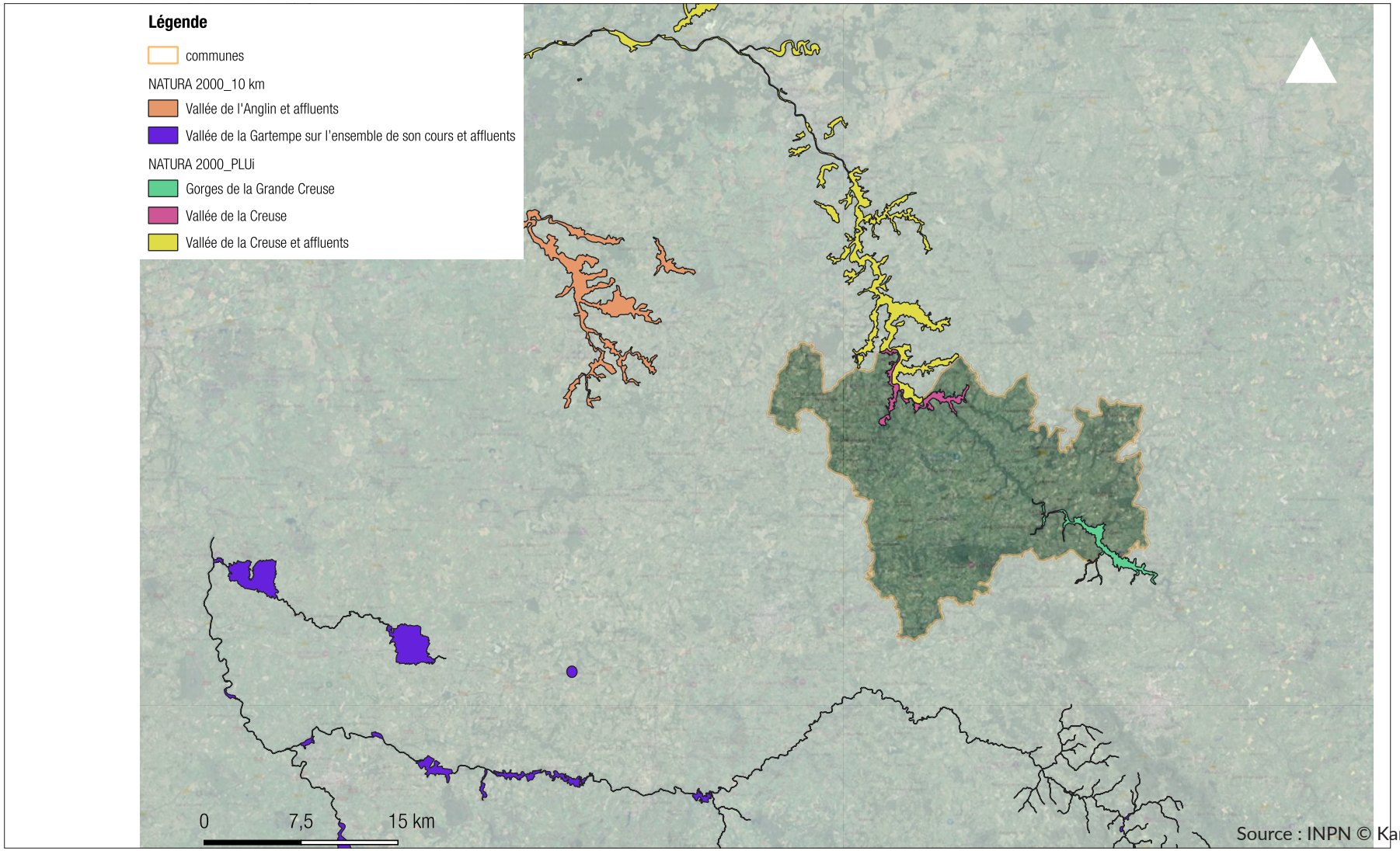
- tout d'abord, une présentation des différentes zones Natura 2000 potentiellement impactées ;
- seront présentées ensuite les intéractions possibles entre le PLUi et les sites Natura 2000 ;
- enfin, une conclusion sera établie quant au respect des objectifs des DOCOB (documents d'objectifs) de chaque site.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.1 PRÉAMBULE

ZONE NATURA 2000 - COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE PAYS DUNOIS



Source : INPN © Karthéo 2025

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

Le territoire de la communauté de communes Pays Dunois abrite deux sites Natura 2000 :

FR 7401129 - «Vallée de la Creuse»

PRÉSENTATION

Ce site d'une superficie de 490 ha, est situé sur le département de la Creuse.

Les ruines du Crozant présentes dans le site constituent un haut lieu touristique du département de la Creuse. L'enfrichement naturel de certains espaces ouverts dû à l'abandon de certaines pratiques agricoles, vulnérabilise le site.

Située à la limite de la Haute Marche du Berry, la vallée de la Creuse constitue à cet endroit (entre Fresselines et Crozant) une véritable zone frontière tant sur le plan géographique, géologique, ou historique que humain. Le cortège floristique est bien représenté avec la présence d'espèces communes à l'ensemble de la région mais également d'espèces montagnardes plus exceptionnelles. Sur le plan faunistique, le secteur des ruins de Croszant constitue un lieu d'hivernage pour plusieurs espèces de chauves-souris.

Le site est constitué de 45 % de forêts caducifoliées, 25 % d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes), 15 % de landes, broussailles, recrus, maquis, garrigues et phrygana, 10 % de rochers intérieurs, éboulis rocheux, dunes intérieures, neige ou glace permanente et 5 % de prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées.

Les inventaires ont permis d'identifier 6 habitats naturels :

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3260	**Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *callitricho-batrachion***	**0 ha**	Bonne
4030	Landes sèches européennes	14,7 ha	Bonne
6430	**Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin**	3,29 ha	Bonne
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)	13,4 ha	Bonne
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du *Tilio Acerion*	2,5 ha	Bonne
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	6,3 ha	Bonne

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriées dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Coupe forestière (éclaricie, coupe rase)
- Élimination des arbres morts ou dépérissants
- Véhicules motorisés
- Fermeture de grottes ou de galeries
- Pâturage intensif
- Dépôts d'aliments pour le bétail
- Remembrement agricole
- Plantation forestière en milieu ouvert
- Changement des conditions hydrauliques induits par l'homme
- Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)
- Intentisification agricole
- Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage
- Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques
- Fertilisation
- Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques
- Utilisation de fertilisant (sylviculture)
- Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)
- Pollution diffuse des eaux de surface due aux activités agricoles ou forestières
- Réchauffement des masses d'eau (pollution thermique)
- Espèces exotiques envahissantes

Cependant, le pâturage extensif et la fauche non intensive ont des impacts positifs sur le site.

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1032	Unio crassus	Mulette épaisse	Invertébré	Non significatif	
1044	Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1060	Lyacaena dispar	Cuivré des marais	Invertébré	Non significatif	
1083	Lucanus cervus	Cerf volant	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1096	Lamptera planeri	Lamproie de planer	Poissons	Non significatif	
1193	Bombina variegata	Sonneur à ventre jaune	Amphibien	0 à 2%	Bonne
1303	Rhilophus hipposideros	Petit Rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1304	Rhinolophus ferrumequinum	Grand rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1308	Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1321	Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1324	Myotis Myotis	Grand Murin	Mammifère	Non significatif	
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	0 à 2%	Bonne
5339	Rhodeus amarus	Bouvière	Poisson	Non significatif	
5315	Cottus perifretum	Bavard	Poisson	Non significatif	
6199	Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée	Invertébré	Non significatif	

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS	IMPACT DU PLUI SUR LA ZONE	CONCLUSION
Le Document d'Objectifs (DOCOB) de cette zone Natura 2000 n'est pas disponible.	Le site Natura 2000 est couvert par un zonage Naturel Protégé sur 95,3 % de la superficie, par un zonage Agricole sur 4,3 % de la superficie, par un zonage Naturel sur 0,36 % de la superficie, et enfin par un zonage Ua sur 0,04 % de la superficie. La zone naturelle (N) interdit tout type de construction exceptées les exploitations agricoles, les exploitations forestières, les logements aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés. La zone naturelle protégée (Np) interdit tout type de construction. La zone agricole (A) interdit tout type de construction exceptées les exploitations agricoles, les logements aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou est assimilés. Le zonage A, ne couvre que les constructions déjà existantes sur le site de la Natura 2000. Enfin, la surface classée en zone Ua (urbaine ancienne), ne couvre que 0,04 % de la superficie total de la Natura 2000, soit 2 000 m² permet simplement de prendre en compte un décroché du périmètre du site dans le bourg de Crozant.	Le PLUi permettra de protéger les habitats de la Natura 2000, une grande partie de la surface du site étant classée en zone Naturelle Protégée. Il permettra également de figer l'état actuel du site concernant l'urbanisation, en empêchant une urbanisation future, les autres zones ne couvrant que strictement les bâtiments existants.

FR 7401130 - «Gorges de la Grande Creuse»

PRÉSENTATION

Ce site d'une superficie de 570 ha, est situé sur le département de la Creuse.

Le site est constitué de vallées encaissées, les versants sud sont porteurs d'une végétation riche en plantes thermophiles qui se distingue clairement des profils de végétation présents sur les versants nord. Les fortes pentes garantissant une certaine quiétude et la variété écologique présente constitue des habitats propice à une flore et à une faune rare et variée.

Le risque le plus important sur ce site est la fermeture des milieux ouverts, l'entretien des landes sèches par fauchage ou par remise en place d'un pâturage est un objectif. Le site est potentiellement exposé à la coupe rase de ses hêtraies et à la suppression des haies encore présentes dans le bocage.

La Creuse, dans cette partie de son coeurs (entre Anzème et la Celle Dunoise), coule dans une vallée profondément encaissée où les gorges ont en moyenne 50 à 80 m de profondeur. Du point de vue géologique, la plus grande partie des zones rocheuses par des landes sèches. Ensemble complémentaire du site d'intérêt communautaire de la vallée de la Xreuse, il contribue au maintien d'une continuité écologique sur le cours de la Creuse. Le site est aussi porteur de plusieurs stations d'espèces végétales protégées en Limousin.

Le site est constitué de 50 % de forêts caducifoliées, 25 % d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes), 10 % de prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées, 6 % de landes, broussailles, recrus, maquis, garrigues et phrygana, 5 % de rochers intérieurs, éboulis rocheux, dunes intérieures, neige ou glace permanente, 3 % d'autres terres incluant les zones urbéanisées et industrielles, routes, décharges et mines, et enfin 1 % de pelouses sèches et steppes.

Les inventaires ont permis d'identifier 14 habitats naturels :

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *isoeto-nanojuncetea*	0,02	Excellente
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*	0,02	Excellente
3270	**Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri p.p* et du *Biendetion p.p.***	**0,01**	Bonne
4030	Landes sèches européennes	1,6	Moyenne/réduite
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*)	0,22	Bonne
6430	**Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin**	4,1	Bonne
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)	1,32	Moyenne/réduite
8150	**Éboulis médio-européens siliceux des régions hautes**	**0,26**	Bonne
8220	**Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique**	**0,02**	Bonne
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii*	0	Bonne
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)	0,17	Moyenne/réduite
9130	**Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum***	21,34	Bonne
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du *Tilio Acerion*	4,19	Bonne
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	2,1	Bonne

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriées dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage
- Remembrement agricole
- Exploitation forestière sans reboisement ou régénération naturelle
- Capture dans le nid
- Alpinisme, escalade, spéléologie
- Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)
- Aquaculture (eau douce et marine)
- Chasse
- Élimination des haies et bosquets ou des broussailles
- Élimination des arbres morts ou dépérissants
- Routes, autoroutes
- Sports nautiques
- Véhicules motorisés
- Camping, caravanes
- Autres intrusions et perturbations humaines
- Pollution diffuse des eaux de surface due aux eaux ménagères et eaux usées

Cependant, le pâturage extensif et la fauche non intensive ont des impacts positifs sur le site.

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1041	Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1044	Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Invertébré	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1083	Lucanus cervus	Cerf volant	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1193	Bombina variegata	Sonneur à ventre jaune	Amphibien	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1220	Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Reptile	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1303	Rhilophus hipposideros	Petit Rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1304	Rhinolophus ferrumequinum	Grand rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1308	Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1321	Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1323	Myotis bechsteinii	Murin de Bechstein	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1324	Myotis Myotis	Grand Murin	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	0 à 2%	Bonne
5339	Rhodeus amarus	Bouvière	Poisson	0 à 2%	Bonne
5315	Cottus perifretum	Bavard	Poisson	0 à 2%	Moyenne/Réduite

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de cette zone comprend 4 objectifs à long terme déclinés en 18 fiches actions :

- Préserver les habitats : éviter la destruction de certains habitats, éviter la perturbation de certains habitats, éviter la fermeture de certains habitats naturels
- Développer les connaissances naturalistes : localiser les gîtes de certaines espèces, évaluer les populations de certaines espèces
- Suivre l'efficacité des actions de gestion : suivre l'évolution naturelle des habitats, suivre l'évolution des habitats naturels entretenus, évaluer la conservation des habitats d'espèces
- Sensibiliser et informer le public : impliquer les propriétaires concernés par les habitats, impliquer les acteurs concernés par les habitats, sensibiliser les usagers aux richesses du site.

Le Document d'objectif vise en priorité à la remise en pâturage (ou à défaut à la fauche) des landes sèches, et au maintien des vieux arbres.

IMPACT DU PLUI SUR LA ZONE

Le site Natura 2000 est couvert par un zonage Naturel Protégé sur 94,1 % de la superficie, par un zonage Agricole sur 3,2 % de la superficie, par un zonage Naturel sur 2,2 % de la superficie, par un zonage Ub sur 0,07 % de la superficie, par un zonage Nt sur 0,07 % de la superficie, par un zonage Ue sur 0,04 % de la superficie, par un zonage Ne sur 0,12 % de la superficie, par un zonage Ut sur 0,10 % de la superficie et enfin 0,07 % de la superficie par un zonage Ua.

La zone naturelle protégée (Np) interdit tout type de construction.

La zone agricole (A) interdit tout type de construction exceptées les exploitations agricoles, les logements aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou est assimilés. Le zonage A, ne couvre que les constructions déjà existantes sur le site de la Natura 2000.

La zone naturelle (N) interdit tout type de construction exceptées les exploitations agricoles, les exploitations forestières, les logements aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

La Zone Naturelle Loisirs (Nt) n'autorise que les explotiations agricoles, à conditions d'être liées à la diversification de l'activité agricole et d'en demeurer accessoire, les logements à condition d'être liées et nécessaire à une activité existante pour la surveillance et le gardiennage du site, les commerces et activités de services de restauration et d'hébergement touristique à condition d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; et enfin les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Elle prend en compte une activité existante de camping. Elle ne représente que 2330 m².

La zone Naturelle Équipement, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, et ne représente que 4035 m², afin de prendre en compte une station de traitement des eaux usées.

Enfin, les surfaces classées en zone Ua (urbaine ancienne), Ub (Zone Urbaine d'extension récendte à dominante résidentielle), Ut (zone urbaine d'équipement) et Ut (zone urbaine d'activités touristiques), ne couvre que 0,28 % de la superficie totale de la Natura 2000, soit environ 16 000 m² et permet de prendre en compte les abords urbanisés de la Creuse.

CONCLUSION

Le PLUi permettra de protéger les habitats de la Natura 2000, une grande partie de la surface du site étant classée en zone Naturelle Protégée. Il permettra également de figer l'état actuel du site concernant l'urbanisation, en empêchant une urbanisation future, les autres zones ne couvrant que strictement les bâtiments existants.

Le PLUi permet de répondre aux objectifs du DOCOB, en soutenant l'activité agricole du secteur, mais également en protégeant les arbres du site, l'essentiel étant en Naturelle Protégée.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM DU TERRITOIRE

Il y a 3 sites Natura 2000 situées dans un rayon de 10 km autour des limites communales du Pays Dunois :

- FR 7401147 - «Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents»
- FR 2400536 - «Vallée de la Creuse et affluents»
- FR 2400535 - «Vallée de l'Anglin et affluents»

FR 7401147 - «Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents»

PRÉSENTATION

Ce site d'une superficie de 3 560 ha, est situé sur deux départements : 90 % en Haute-Vienne et 10 % en Creuse.

La Gartempe prend sa source dans le canton d'Ahun en Creuse (600 m) d'altitude et conserve son allure de rivière rapide en traversant le département de la Haute-Vienne, malgré des pentes moindres. Son intérêt essentiel résulte de la présence du saumon atlantique pour lequel un plan de réintroduction est actuellement en cours depuis les années 80. Mais, ce site dispose également d'habitats trés intéressants en bon état de conservation. Avec l'effacement du barrage de Maison Rouge, le principal obstacle pour la remontée du saumon est maintenant levé.

Le site est constituée de 55 % d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes), 30 % de forêts caducifoliées, 6 % de landes, broussailles, recrus, maquis, garrigues et phrygana, 5 % de rochers intérieurs, éboulis rocheux, dunes intérieures, neige ou glace permanente, 2 % d'autres terres type zones urbanisées et industrielles, routes, décharges et mines, 1 % de prairies semi-naturelles humides, de prairies mésophiles améliorées et 1 % de pelouses sèches, steppes.

Les inventaires ont permis d'identifier 13 habitats naturels.

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *isoeto-nanojuncetea*	0,01 ha	Bonne
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.*	0,05 ha	Bonne
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*	3,28 ha	Bonne
3260	**Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *callitricho-batrachion***	**4,07 ha**	Bonne
4010	Landes humides atlantiques septentrionnales à *Erica tetralix*	0,98 ha	Moyenne/réduite
4030	Landes sèches européennes	46,36 ha	Moyenne/réduite
6230	Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats silicieux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	1,1 ha	Moyenne/réduite
6410	Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	33,93 ha	Bonne
6430	**Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin**	52,91 ha	Bonne
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)	20,81 ha	Moyenne/réduite
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)	5,95 ha	Moyenne/réduite
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du *Tilio Acerion*	0,39 ha	Moyenne/réduite
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	17,74 ha	Moyenne/réduite

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM DU TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriés dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques
- Fertilisation
- Coupe forestière (éclaircie, coupe rase)
- Élimination des arbres morts ou dépérissants
- Pâturage intensif
- Dépôt d'aliments pour le bétail
- Remembrement agricole
- Plantation forestière en milieu ouvert
- Véhicules motorisés
- Fermeture de grotttes ou de galeries
- Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme
- Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)
- Intensification agricole
- Abandon de systèmes pastoraux, sous -pâturage
- Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques (sylviculture)
- Utilisation de fertilisants (sylviculture)
- Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)
- Pollution diffuse des eaux de surface due aux activités agricoles ou forestières
- Réchauffement des masses d'eau (pollution thermique)
- Espèces exotiques envahissantes

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1029	Margaritifera margaritifera	Mulette perlière	Invertébré	0 à 2%	
1032	Unio crassus	Mulette épaisse	Invertébré	Non significatif	
1041	Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1044	Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1060	Lyacaena dispar	Cuivré des marais	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1065	Euphydryas aurinia	Damier de la Succise	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1083	Lucanus cervus	Cerf volant	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1084	Osmoderma eremita	Pique-Brune	Invertébré	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1088	Cerambyx cerdo	Grand capricorne	Invertébré	Non significatif	
1092	Austropotamobius pallipes	Écrevisse à pieds blanc	Invertébré	0 à 2%	
1095	Petromyzon marinus	Lamproie marine	Invertébré	0 à 2%	
1096	Lamptera planeri	Lamproie de planer	Poissons	0 à 2%	Bonne
1106	Salmo salar	Saumon atlantique	Poisson	0 à 2%	
1193	Bombina variegata	Sonneur à ventre jaune	Amphibien	0 à 2%	Bonne
1303	Rhilophus hipposideros	Petit Rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1304	Rhinolophus ferrumequinum	Grand rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1323	Myotis bechsteinii	Murin de Bechstein	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1324	Myotis Myotis	Grand Murin	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1337	Castor fiber	Castor d'Eurasie	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1831	Luronium natans	Flûteau nageant	Plante	Non significatif	
5315	Cottus perifretum	Bavard	Poisson	0 à 2%	Bonne
6216	Hamatocaulis vernicosus	Hypne brillante	Plante	Non significatif	

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM DU TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de cette zone comprend 3 objectifs à long terme déclinés en 24 actions :

- Objectif n°1 : Conserver les surfaces d'habitats d'intérêt communautaire existants
- Objectif n°2 : Restaurer les surfaces d'habitats d'intérêt communautaire en voie de dégradation
- Objectif n°3 : Préserver les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats

IMPACT DU PLUI SUR LA ZONE

Aucun projet du PLUi ne pourra empirer les menaces, pressions et activités qui ont des répercussions notables sur le site Natura 2000. Les espèces pouvant trouver refuge sur la communauté de communes Pays Dunois et pourront s'abriter ou se nourrir sur les nombreuses zones classées en Naturelle protégée (Np) prévu au PLUi.

Le projet du PLUi n'étant pas compris dans le périmètre du site Natura 2000, celui-ci n'aura donc pas d'impacts directs sur les espèces d'intérêt communautaire ou les habitats.

CONCLUSION

Le PLUi n'aura aucun impact sur le site Natura 2000.

FR 2400536 - «Vallée de la Creuse et affluents»

PRÉSENTATION

Ce site d'une superficie de 5 283 ha, est situé sur le département de l'Indre.

La qualité et l'importance du site repose sur les habitats rares à l'échelle régionale, où les zones à relief accusées sont quasi-inexistantes. Ces habitats sont pour la plupart en bon état. Le site abrite d'improtantes populations de chauvse-souris, dont la seule colonie de reproduction connue en région Centre de Rhinolophe Euryale. La partie amont du site héberge une population importante de Sonneur à ventre jaune. Certaintes espèces ont actuellement un statut imprécis, justifiant un suivi ou une étude. La partie amont est constituée de gorges siliceuses appartenant aux contreforts du Massif central. Elle est largement boisée mais recèle des landes et éboulis. La partie aval correspond à des coteaux calcaires. La rivière recèle de très beaux radeaux à renoncules. Le site est localisé sur les domaines biogéographiques atrlantiques et continental. Les habitats sont peu vulnérables hormis les prairies et les pelouses sèches.

Le site est constituée de 35 % de prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées, de 20 % de forêt caducifoliées, de 12 % d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes), 10 % de landes, broussailles, recrus, maquis, garrigues et phrygana, de 10 % de pelouses sèches, steppes, de 5% de prairies améliorées, de 5 % de rochers intérieurs, éboulis rocheux, dunes intérieures, neige ou glace permanente, et enfin de 3 % d'autres terres arables.

Les inventaires ont permis d'identifier 19 habitats naturels.

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.*	0,63	Moyenne/réduite
3260	**Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *callitricho-batrachion***	**42**	Bonne
4030	Landes sèches européennes	13	Bonne
5110	Formations stables xérothermophiles à *Buxus sempervirens* de pentes rocheuses (*Berberidion p.p.*)	17,35	Excellente
5130	Formations à *Juniperis communis* sur landes ou pelouses calcaires	1	Bonne
6110	Pelouses rupicoles calcaire sou basiphiles de l'*Alysso-Sedion albi*	0,51	Bonne
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*)	40,18	Moyenne/réduite
6410	Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	17,21	Bonne
6430	**Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin**	5	Moyenne/réduite
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)	10,29	Bonne
8210	Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	5,28	Bonne
8220	**Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique**	**43**	Excellente
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii*	25	Bonne
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)	13	Moyenne/réduite
9130	**Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum***	20	Bonne
9150	Hêtraies calcicoles médio-européennes du *Cephalanthero-Fagion*	1,72	Bonne
9180	Forêts depentes, éboulis ou ravins du *Tilio-Acerion*	19	Bonne
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	48	Bonne
91F0	**Forêts Mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*)**	**9,19**	Moyenne/réduite

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM DU TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriés dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Alpinisme, escalade, spéléologie

Le pâturage a une incidence positive sur le site.

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1032	Unio crassus	Mulette épaisse	Invertébré	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1041	Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1044	Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1046	Gomphus grastinii	Gomphe de Graslin	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1060	Lyacaena dispar	Cuivré des marais	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1065	Euphydryas aurinia	Damier de la Succise	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1083	Lucanus cervus	Cerf volant	Invertébré	0 à 2%	Excellente
1084	Osmoderma eremita	Pique-Brune	Invertébré	Non significatif	
1088	Cerambyx cerdo	Grand capricorne	Invertébré	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1095	Petromyzon marinus	Lamproie marine	Invertébré	0 à 2%	
1096	Lamptera planeri	Lamproie de planer	Poisson	0 à 2%	Bonne
1102	Alosa alosa	Grande Alose	Poisson		
1166	Triturus cristatus	Triton crêté	Amphibien	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1193	Bombina variegata	Sonneur à ventre jaune	Amphibien	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1220	Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Reptile	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1303	Rhilophus hipposideros	Petit Rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1304	Rhinolophus ferrumequinum	Grand rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1305	Rhinolophus euryale	Rhinolophe euryale	Mammifère	2 à 15 %	Bonne
1308	Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1321	Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1323	Myotis bechsteinii	Murin de Bechstein	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1324	Myotis Myotis	Grand Murin	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1337	Castor fiber	Castor d'Eurasie	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	0 à 2%	Moyenne/Réduite
5315	Cottus perifretum	Bavard	Poisson	0 à 2%	Bonne
5339	Rhodeus amarus	Bouvière	Poisson	0 à 2%	Bonne
6199	Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée	Invertébré	0 à 2%	Excellente

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM DU TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de cette zone comprend 4 axes déclinés en 22 actions :

- Axe n°1 : Information, sensibilisation et formation
- Axe n°2 : Préservation et gestion conservatoire
- Axe n°3 : Études et recherches
- Axe n°4 : Suivi et animation

IMPACT DU PLUI SUR LA ZONE

Aucun projet du PLUi ne pourra empirer les menaces, pressions et activités qui ont des répercussions notables sur le site Natura 2000. Les espèces pouvant trouver refuge sur la communauté de communes Pays Dunois et pourront s'abriter ou se nourrir sur les nombreuses zones classées en Naturelle protégée (Np) prévu au PLUi.

Le projet du PLUi n'étant pas compris dans le périmètre du site Natura 2000, celui-ci n'aura donc pas d'impacts directs sur les espèces d'intérêt communautaire ou les habitats.

CONCLUSION

Le PLUi n'aura aucun impact sur le site Natura 2000.

FR 2400535 - «Vallée de l'Anglin et affluents»

PRÉSENTATION

Ce site d'une superficie de 4 139 ha, est situé sur le département de l'Indre.

La qualité et l'importance du site repose sur les cortèges floristiques collinéens (forêts de pente, pelouses sèches sur calcaires et silices, secteurs de rochers riches en fougères), sur les prairies humides riches en flore patrimoniale abritant plusieurs insectes de l'anexxe II et émaillées de mares à Triton crêté, et de pelouses calcaires riches en Orchidées (une quinzaine d'espèces). C'est le site d'importance communautaire le plus fréquenté par le Sonneur à ventre jaune en région Centre, avec des populations stables en réseau fonctionnel à l'amont du site. Des bâtiments et des escarpements hébergent de nombreuses espèces de Chiroptères. Le site abrite les plus grandes colonies de reproduction connues du département pour le grand Rhinolophe et la Barbastelle. Le site est également considéré comme zones de reconquête de la Loutre, avec une importante population de Mulette épaisse. La vallée de l'Anglin traverse 3 types de substrats géologiques : le secteur amont de la vallée se localise essentiellement sur des terrains cristallins des premiers contrefors du massif Central, un secteur intermédiaire correspond à une zone de contact entre les calcaires et les dépôts détritiques de grès et d'argiles, et le secteur aval possède de nombreuses forêts depente sur calcaire qui, avec le phénomène d'adret et d'ubac, engendrent une flore caractéristique des sols rocheux et des pentes ombragées. Le site est en bon état de conservation et la vallée est peu touchée par l'urbanisation et l'agriculture intensive. Les pelouses relictuelles sont en cours de fermeture, et on observe une progression de la chênaie pubescente et des boisements sur les pelouses sèches.

Le site est constituée de 33 % de prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées, de 25 % de forêt caducifoliées, 15 % de landes, broussailles, recrus, maquis, garrigues et phrygana, de 8 % d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes), de 7 % de pelouses sèches, steppes, de 5 % de prairies améliorées, de 3 % de rochers intérieurs, éboulis rocheux, dunes intérieures, neige ou glace permanente, et enfin de 2 % d'autres terres arables et de 2 % de marais (végétation de ceinture), bas-marais et tourbières.

Les inventaires ont permis d'identifier 21 habitats naturels.

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.*	0,5	Moyenne/réduite
3260	**Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *callitricho-batrachion***	**6**	Bonne
4010	Landes humides atlantiques septentrionnales à *Erica tetralix*	13	Moyenne/réduite
4030	Landes sèches européennes	20	Moyenne/réduite
5130	Formations à *Juniperis communis* sur landes ou pelouses calcaires	3,2	Moyenne/réduite
6110	Pelouses rupicoles calcaire sou basiphiles de l'*Alysso-Sedion albi*	7	Bonne
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*)	21	Bonne
6410	Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	91	Bonne
6430	**Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin**	2,4	Bonne
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)	7	Bonne
7110	Tourbières hautes actives	0,28	Bonne
7150	Dépressions sur substrats tourbeux du *Caricion davallianae*	0,15	Bonne
7230	Tourbière basses alcalines	1,12	Bonne
8220	**Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique**	**1,65**	Excellente
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii*	3,41	Excellente
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)	6,24	Bonne
9130	**Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum***	86	Bonne
9150	Hêtraies calcicoles médio-européennes du *Cephalanthero-Fagion*	116	Bonne
9180	Forêts depentes, éboulis ou ravins du *Tilio-Acerion*	4,25	Moyenne/réduite
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	0,23	Moyenne/réduite
91F0	**Forêts Mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*)**	**2,79**	Moyenne/réduite

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM DU TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriés dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Alpinisme, escalade, spéléologie
- Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage

Le pâturage et la chasse ont des incidences positives sur le site.

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1014	Vertigo angustior	Vertigo étroit	Invertébré		
1032	Unio crassus	Mulette épaisse	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1041	Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1044	Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1046	Gomphus grastinii	Gomphe de Graslin	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1060	Lyacaena dispar	Cuivré des marais	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1065	Euphydryas aurinia	Damier de la Succise	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1083	Lucanus cervus	Cerf volant	Invertébré	0 à 2%	Excellente
1084	Osmoderma eremita	Pique-Brune	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1095	Petromyzon marinus	Lamproie marine	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1096	Lamptera planeri	Lamproie de planer	Poisson	0 à 2%	Excellente
1166	Triturus cristatus	Triton crêté	Amphibien	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1193	Bombina variegata	Sonneur à ventre jaune	Amphibien	0 à 2%	Bonne
1220	Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Reptile	0 à 2%	Bonne
1303	Rhilophus hipposideros	Petit Rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1304	Rhinolophus ferrumequinum	Grand rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1305	Rhinolophus euryale	Rhinolophe euryale	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1308	Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1321	Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1323	Myotis bechsteinii	Murin de Bechstein	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1324	Myotis Myotis	Grand Murin	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1337	Castor fiber	Castor d'Eurasie	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1831	Luronium natans	Flûteau nageant	Plante	0 à 2%	Moyenne/Réduite
5315	Cottus perifretum	Bavard	Poisson	0 à 2%	Excellente
5339	Rhodeus amarus	Bouvière	Poisson	0 à 2%	Bonne
6199	Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée	Invertébré	0 à 2%	Excellente

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM DU TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de cette zone comprend 5 grands objectifs généraux déclinés en 23 actions :

- A - Assurer la conservation des populations de chauves-souris
- B : Assurer le maintien et la conservation des habitats et des espèces liés aux pelouses calcicoles et aux pelouses maigres de fauche
- C - Assurer le maintien et la conservation des autres habitats et espèces d'intérêt communautaire du site
- D - Améliorer la connaissance et évaluer l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire du site
- E - Accompagner la mise en oeuvre du document d'objectifs par des actions complémentaires adaptées afin de favoriser la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire

IMPACT DU PLUI SUR LA ZONE

Aucun projet du PLUi ne pourra empirer les menaces, pressions et activités qui ont des répercussions notables sur le site Natura 2000. Les espèces pouvant trouver refuge sur la communauté de communes Pays Dunois et pourront s'abriter ou se nourrir sur les nombreuses zones classées en Naturelle protégée (Np) prévu au PLUi.

Le projet du PLUi n'étant pas compris dans le périmètre du site Natura 2000, celui-ci n'aura donc pas d'impacts directs sur les espèces d'intérêt communautaire ou les habitats.

CONCLUSION

Le PLUi n'aura aucun impact sur le site Natura 2000.

