Communauté de Communes

TOURAINE VAL DE VIENNE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

VERSION	DATE	DESCRIPTION
Version approuvée	24 février 2025	Rapport de présentation Tome 6 _ Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du 24/02/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Panzoult,
Le Président,

Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 Route de Chinon
37220 PANZOULT

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

1. COORDONNÉES ET OBJET **4**

1.1. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE **4**

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE **4**

2. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE **5**

2.1. RESUME DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **5**

2.1.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 5
2.1.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 10

2.2. RÉSUMÉ DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES **13**

2.2.1. RENFORCER LES PÔLES 13
2.2.2. OPTIMISER LE POTENTIEL AGRICOLE, ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE 15
2.2.3. AFFIRMER LE CADRE DE VIE RURAL 16
2.2.4. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 17

2.3. RÉSUMÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES **18**

2.3.1. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET LE RÈGLEMENT ÉCRIT 18
2.3.2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 24

2.4. MANIÈRES DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE **29**

2.4.1. LES PRINCIPES DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 29
2.4.2. L'ANALYSE THÉMATIQUE 30
2.4.3. L'ANALYSE SECTORIELLE 35

1. Coordonnées et objet

1.1. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes Touraine Val de Vienne (CCTVV)

14 route de Chinon
37220 PANZOULT

Téléphone : 02 47 97 03 26

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Touraine Val de Vienne.

2. Résumé non technique

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un **document d'urbanisme** contribuant à mettre en œuvre la politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté de Communes. La réflexion est menée à l'horizon 2035 afin d'être sur la même temporalité que celle du SCoT.
Ce document doit respecter un cadre législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible : en effet le PLUi doit participer à la mise en œuvre de politiques décidées à un échelon territorial supérieur. Pour la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne, ce sont le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne, les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Vienne, le PGRI Loire Bretagne et la charte du PNR Loire-Anjou-Touraine. Le document doit aussi être conforme au Plan de prévention des risques inondation du Val de Vienne dont le règlement s'impose au PLUi.

Afin de construire leur projet de PLUi, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.** Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

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

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

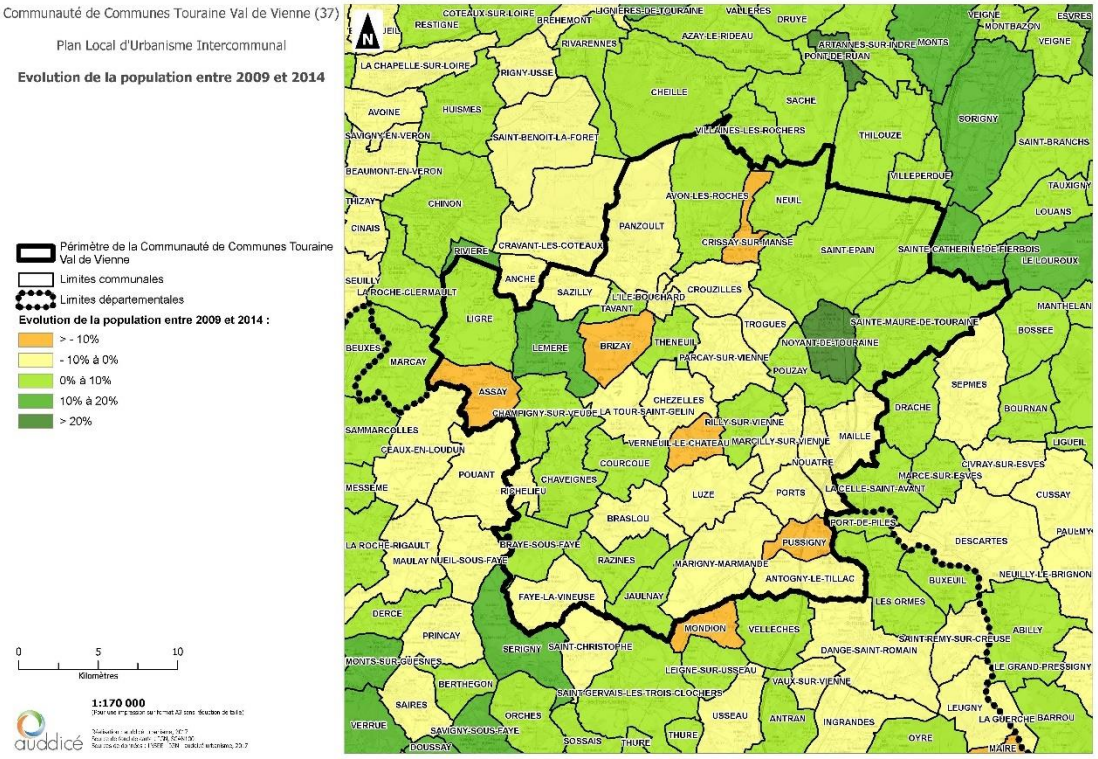
2.1. RESUME DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

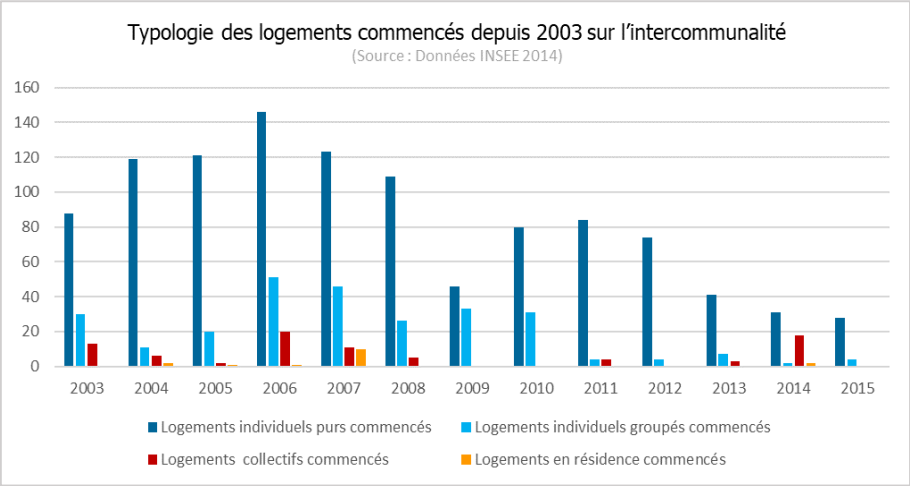
2.1.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- La **démographie** : le diagnostic a permis de faire le point sur les dynamiques démographiques qui ont touché le territoire ces dernières années. Parmi les points marquants qui sont ressortis du diagnostic, on peut noter :
  - le vieillissement de la population (qui fait évoluer les besoins du territoire, en termes de logements, mais aussi d'équipements et services),
  - le desserrement des ménages (le fait que les ménages soient de plus en plus nombreux et de plus en plus petits),
  - le fait que la Communauté de Communes compte une seule commune de plus de 2 000 habitants (Sainte-Maure-de-Touraine) et cinq communes (Richelieu, l'Ile bouchard, Saint-Epain, Noyant-de-Touraine et Ligré) entre 1 000 et 2 000 habitants
  - le fait que trois communes sur quatre ont moins de 600 habitants (dimension rurale du territoire) ;
  - le fait que la Communauté de Communes connait un déclin démographique depuis 2009, ce déclin n'est cependant pas homogène sur l'ensemble du territoire, certaines communes connaissent depuis 2009 une

croissance démographique (notamment Noyant-de-Touraine, sous le levier de la gare ferroviaire et de la sortie autoroutière A10), tandis que les communes au caractère le plus rural (Assay, Brizay ,Pussigny ou encore Verneuil-le-Château) voient leur nombre d'habitants baisser significativement.

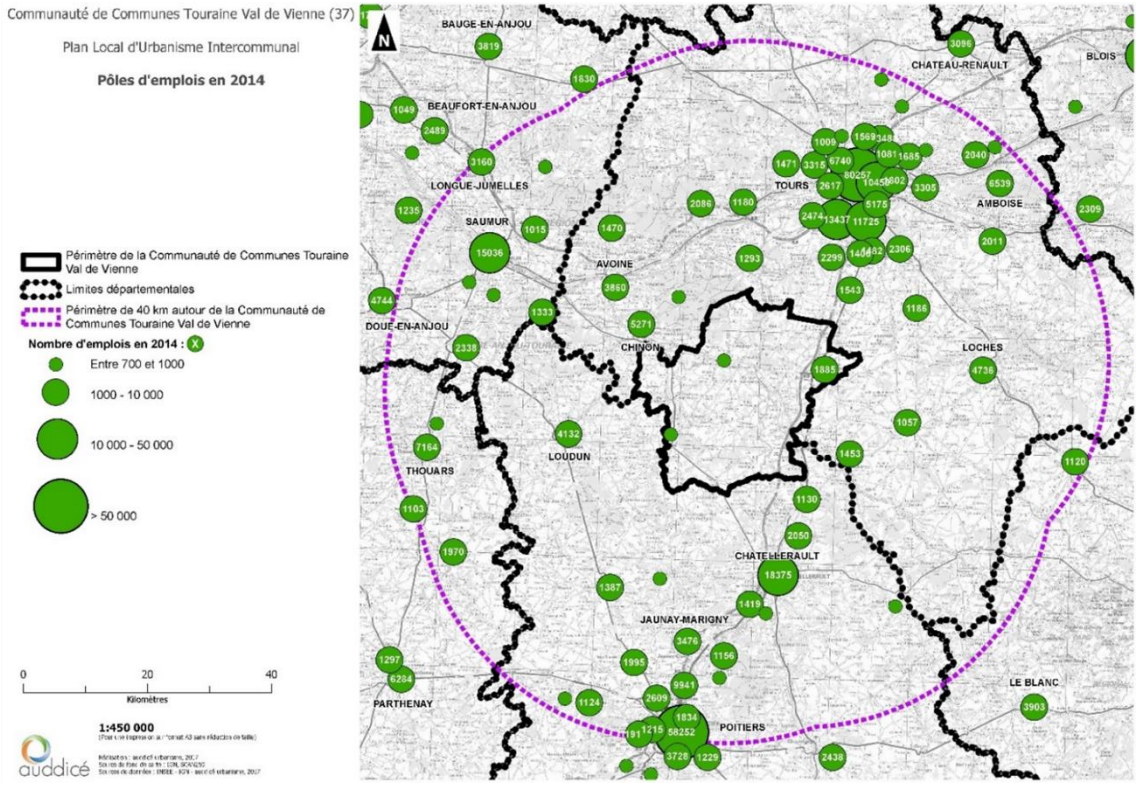


- L'**habitat** : le diagnostic de territoire fait ressortir plusieurs évolutions de l'habitat : entre 2009 et 2014, entre les constructions neuves et les résidences secondaires remises sur le marché, 529 nouveaux logements sont proposés aux ménages. Or, **le nombre de résidences principales n'a progressé que de 236, contre 238 pour la vacance.** Par ailleurs, **la vacance de longue durée est importante sur le territoire**, et en forte progression depuis 2007, notamment à Richelieu.



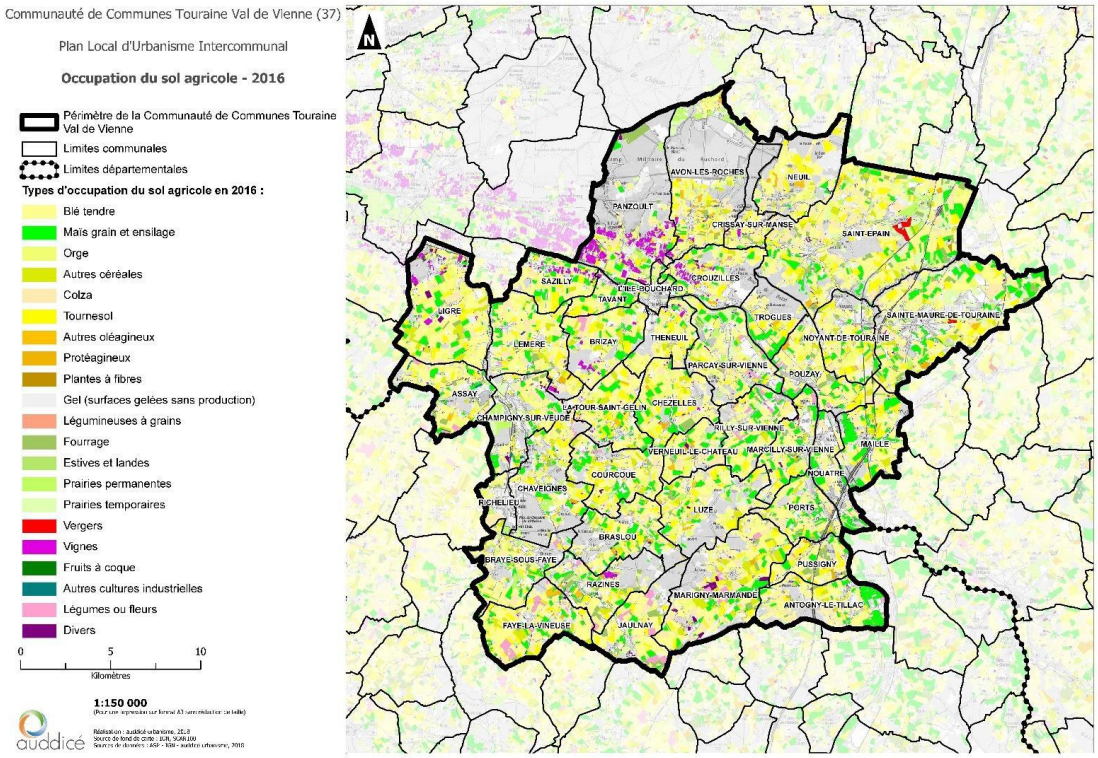
- Le **développement économique** : Composée d'un territoire majoritairement rural, l'habitat de la CC Touraine Val de Vienne se caractérise par une activité importante sur le territoire. L'évolution de l'emploi selon les secteurs d'activité a montré une déperdition de l'emploi industriel, compensée par la hausse d'emplois

commerciaux, administratifs et de santé qui sont les secteurs portant la croissance de l'emploi. Les emplois, à dominante privée, se concentrent essentiellement sur les anciens chefs-lieux de cantons et en particuliers sur la commune de Sainte -Maure de Touraine qui jouit d'une desserte autoroutière et ferroviaire. Le commerce et l'artisanat sont confrontés à des difficultés de pérennisation des activités fautes de repreneurs qualifiés. Le tissu artisanal de la CC Touraine Val de Vienne est important et diffus sur le territoire.

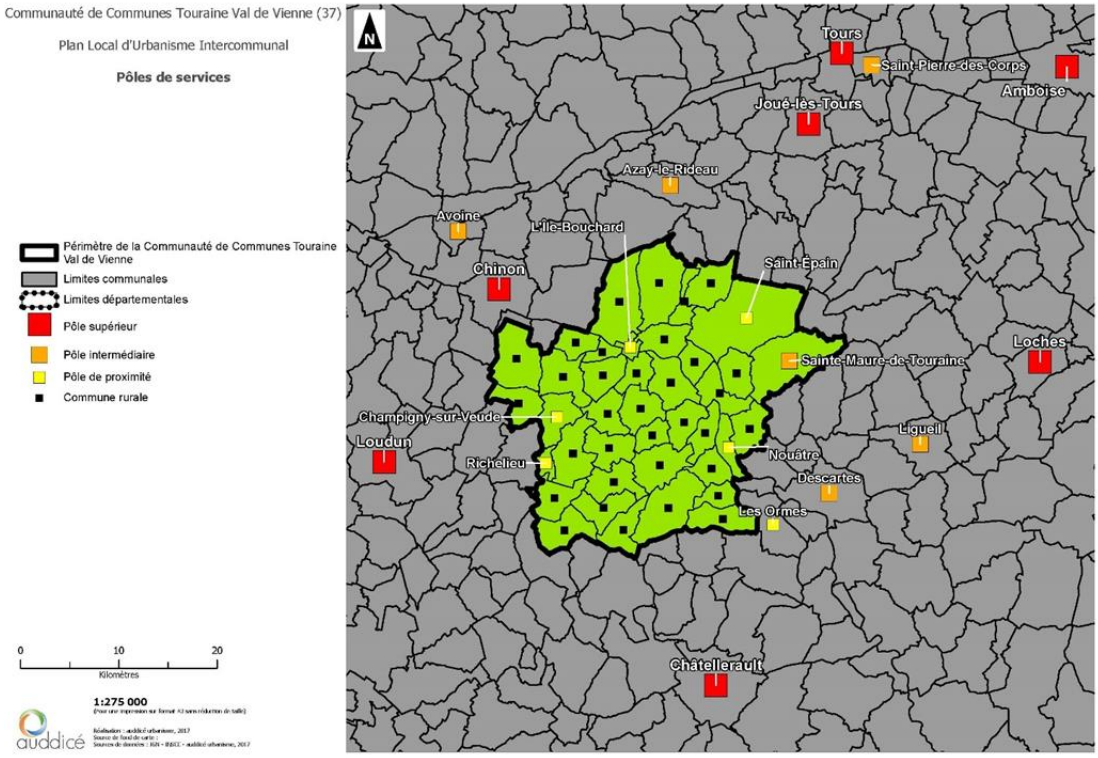


- Le **développement touristique** : La Communauté de Communes affirme son ambition de développer le tourisme vert et cherche à promouvoir le tourisme local, à améliorer les chemins de randonnées, l'offre d'accueil et les infrastructures existantes, consciente de l'enjeu que représente le tourisme pour son territoire. Les sites les plus visités du territoire attestent d'une hausse de leurs fréquentations. L'offre d'hébergement touristique présente en Touraine Val de Vienne concentre une part importante de gîtes, localisés essentiellement dans les communes rurales. Ces résultats confirment une tendance à développer le tourisme vert sur ce territoire. L'évolution des taux d'occupation pour ce type hébergement montre une tendance favorable au développement de l'accueil touristique, sous réserve de préserver le cadre naturel et bâti.

- L'**agriculture :** un diagnostic agricole a été réalisé pour accompagner l'élaboration du PLUi. L'agriculture est une activité importante sur le territoire. La CC Touraine Val de Vienne se distingue notamment par un nombre important d'exploitations pratiquant la polyculture. Une part importante du territoire est couvert par des vignes en appellation d'origine contrôlée. L'essentiel des exploitations agricoles est située en dehors des centres-bourgs.

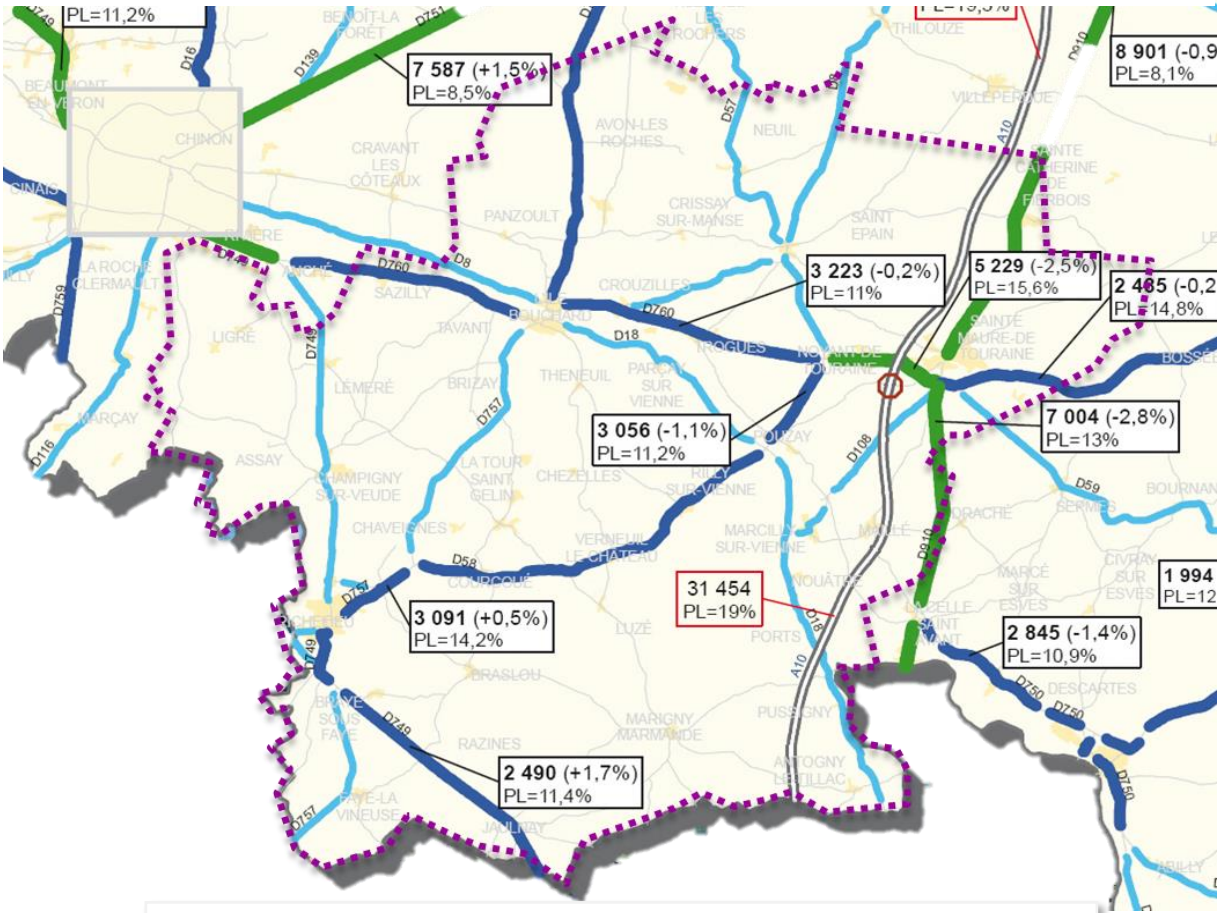


- Les **équipements commerces et services** : le diagnostic a fait ressortir parmi les polarités, des secteurs où l'offre de commerces, équipements et services est plus importante. Il s'agit des pôles majeurs et des pôles relais définis dans l'armature urbaine. Ces communes jouent un rôle particulier dans le fonctionnement du territoire, car l'offre de commerces, services et équipements influe sur les communes avoisinantes.



- La **mobilité** : les analyses font ressortir que les infrastructures existantes du réseau routier permettent une desserte équilibrée du territoire grâce à une hiérarchisation des voiries (avec en voie principale la RD 760 reliant Chinon à Sainte-Maure-de-Touraine). Cependant, la partie Est du territoire bénéficie d'une desserte plus importante par la présence de la sortie de l'autoroute A10 et de deux gares ferroviaires (à Noyant-de-Touraine et à Maillé) plus une bordant le territoire (Ports de Piles). Trois lignes reliant Richelieu à Tours (en passant par Sainte-Maure-de-Touraine ou L'Île Bouchard), Sainte-Maure-de-Touraine à Chinon (en passant par L'Île Bouchard) et Chinon à Richelieu circulent quotidiennement sur le territoire.

Comptages permanents des routes départementales du territoire
(Source : DGAT)



Comptages permanents

7 089 (-0,1%) PL=11,2% — Moyenne journalière annuelle (évolution comptage précédent) / Pourcentage de Poids Lourds (PL)

Routes Départementales
- Information Non Connue (NC)
- < 2 000 véh/j
- 2 000 - 5 000
- 5 001 - 10 000
- 10 001 - 20 000
- > 20 000

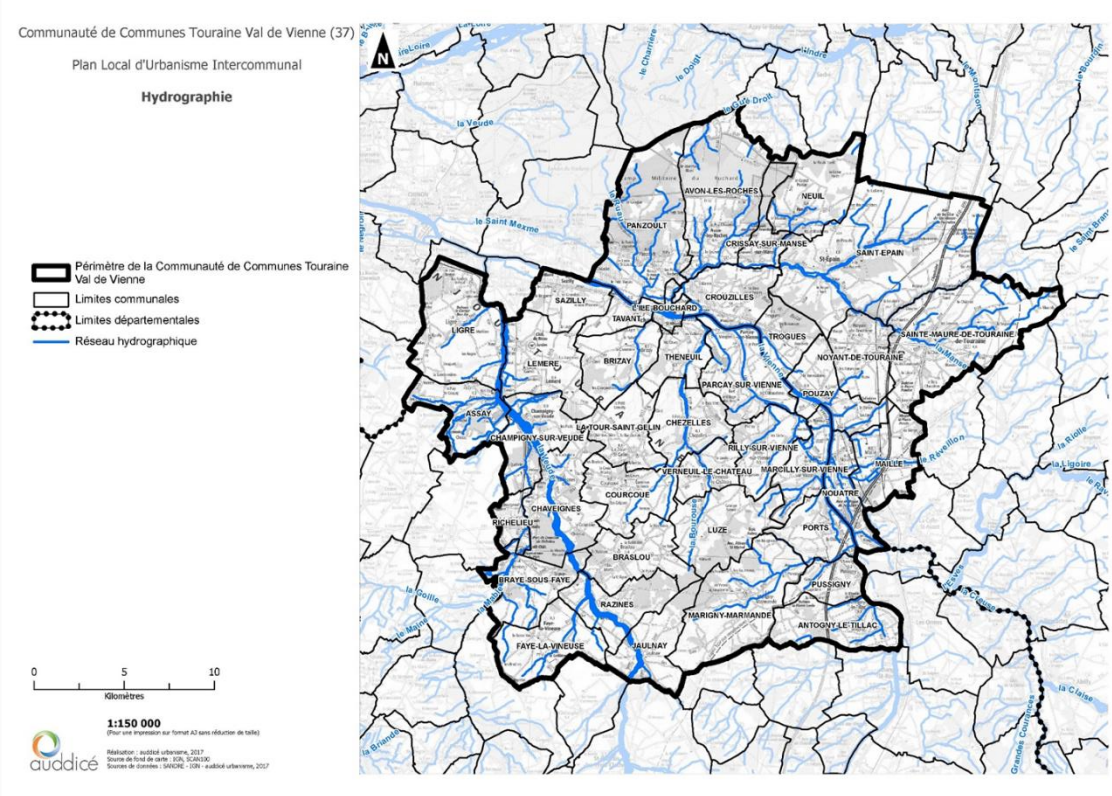
- CCTVV
- Route Nationale
- Autoroutes
- Extrémité section autoroutière
- 6 496 — Comptages autoroutiers
- Zones d'agglomérations

DGAT / Direction des Routes et des Transports
Service Entretien et Exploitation des Routes
www.departement-touraine.fr

2.1.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

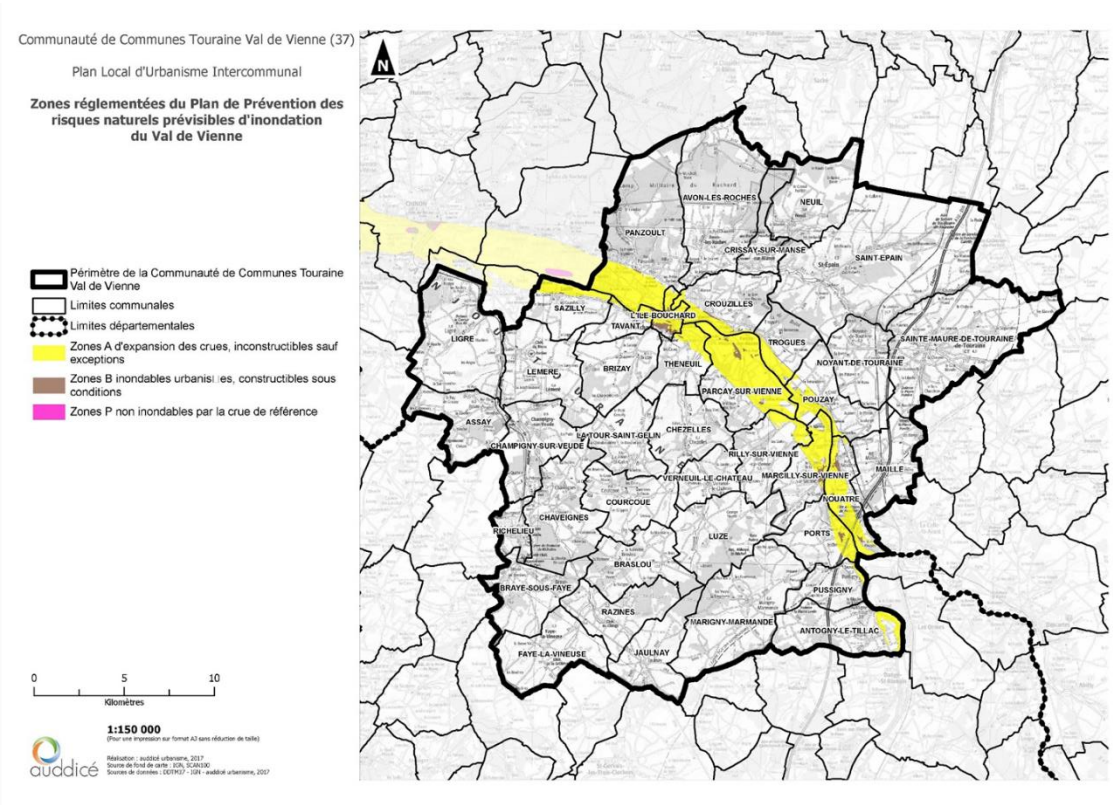
- **Le milieu physique** : Le territoire est façonné par plusieurs vallées qui sillonnent l'intercommunalité. Le climat est de type océanique tempéré.



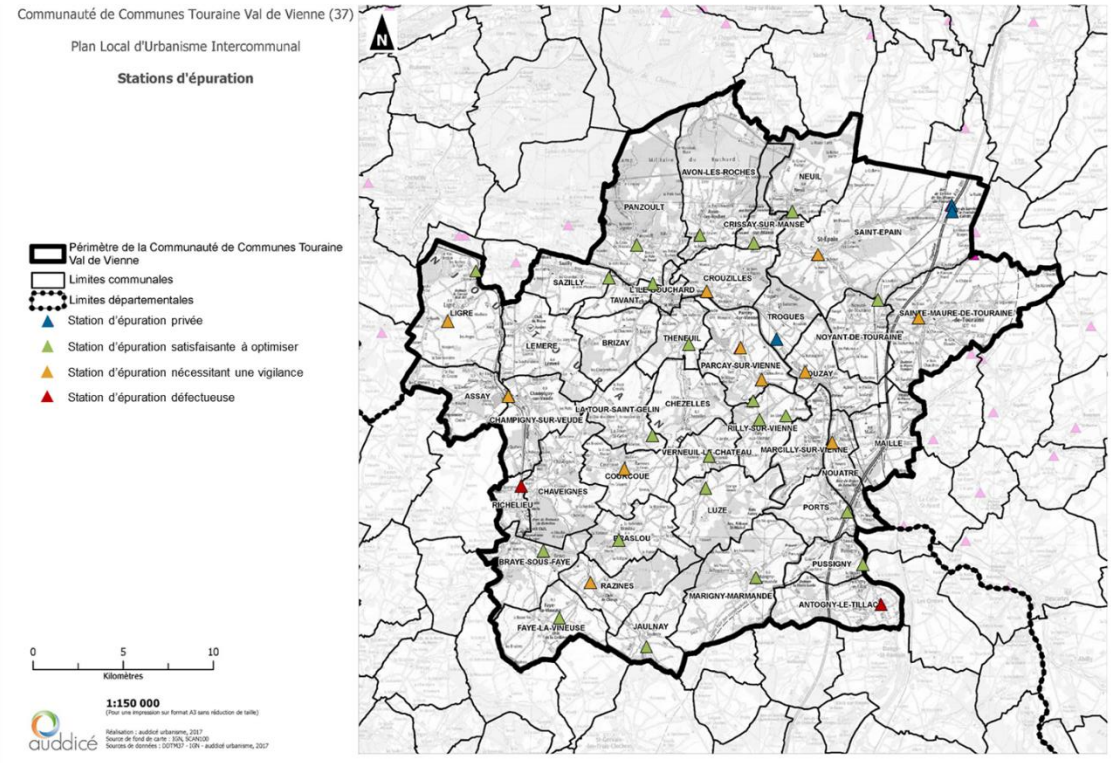
- **Les pollutions et nuisances :** Plusieurs activités passées ou actuelles sont sources de pollutions et de nuisances pour le territoire. L'état initial les liste afin de les prendre en compte dans l'élaboration du PLUi. Le territoire compte notamment 1 site BASOL, une dizaine d'ICPE à vocation industrielle et 6 infrastructures terrestres générant des nuisances sonores (A 10, RD 749, RD 910, RD 760, ligne TER et ligne TGV).

- **La gestion de l'énergie et des déchets :** L'analyse du potentiel en énergie renouvelable du territoire montre qu'à la date de l'arrêt de projet du PLUi, le territoire ne compte aucune éolienne et un léger potentiel d'énergie solaire. Concernant la gestion des déchets, 4 déchetteries sont présentes sur le territoire mais aucun centre de tri.

- **Les risques naturels et technologiques** : les risques auxquels le territoire est exposé ont été listés afin de pouvoir les prendre en compte au mieux dans le projet. Il s'agit notamment du risque d'inondation, qui se traduit par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Val de Vienne approuvé en 2012 et l'Atlas des Zones Inondables de la Veude et du Mâble approuvé en 2008, mais également des risques liés à la présence de cavités souterraines, ou encore de risques liés aux activités humaines notamment ceux liés au transport de matières dangereuses et aux industries du territoire.

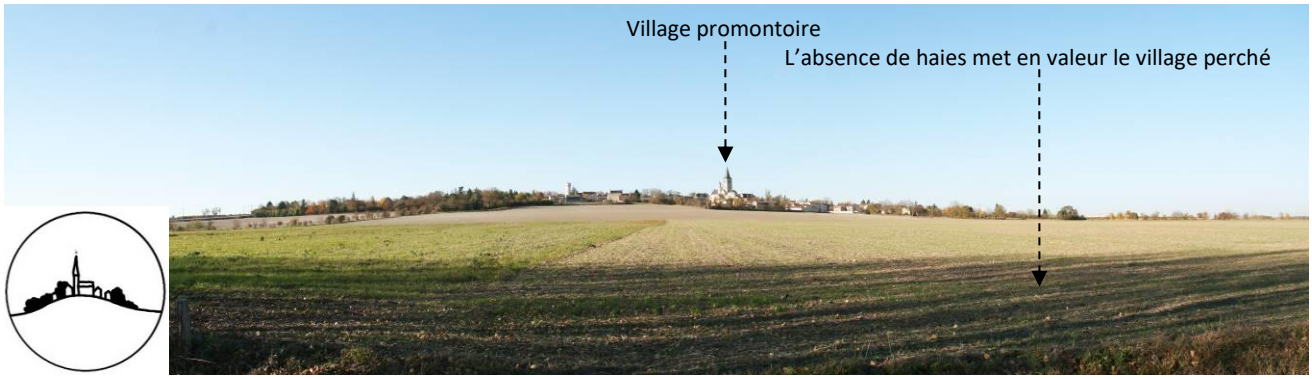


- **La ressource en eau :** Pour préserver la ressource en eau, le PLUi étudie la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines, les captages d'eau potables (au nombre de 14 sur le territoire intercommunal), la gestion de l'eau potable et la gestion des eaux usées. Sur ce dernier point, deux stations d'épurations présentent des défaillances majeures : Richelieu et Antogny-le-Tillac.

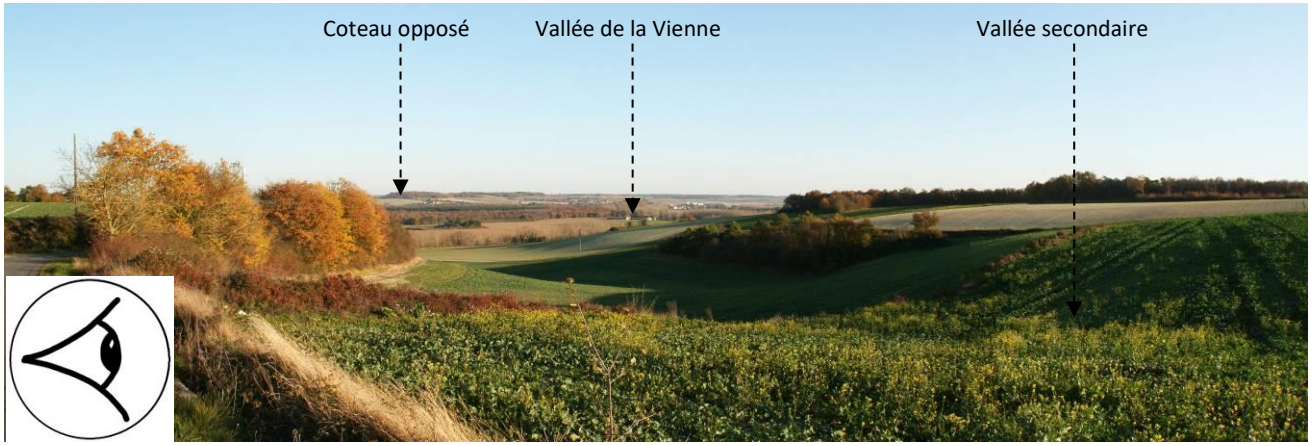


- **Le paysage et le patrimoine** : le diagnostic a permis d'analyser les entités paysagères que l'on trouve sur le territoire (paysage du richelais et du Saint Maurien, paysage de vallée, viticole, massif forestier du Ruchard…) Le diagnostic a également répertorié le patrimoine bâti remarquable qui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

Le village de Faye-la-Vineuse perché sur sa butte



Les rondeurs du plateau dévoilent la vallée de la Vienne à Pussigny



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

2.2. RÉSUMÉ DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables », se décompose en 3 aspirations, listés ci-dessous avec leurs déclinaisons en termes d'orientation :

2.2.1. RENFORCER LES PÔLES

■ Accroître l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,35%

Il s'agit, dans cette orientation, de veiller au développement de tous les pôles afin qu'ils participent à une dynamique démographique positive. En effet, les pôles majeurs structurent l'offre en équipements et services et jouent un rôle clé dans l'attractivité du territoire. Trois pôles majeurs aux été identifiés : Sainte-Maure-de-Touraine en binôme avec Noyant-de-Touraine ; Richelieu en binôme avec Chaveignes et l'Île Bouchard ; 8 pôles relais ont été définis en raison de leur poids démographique ou des équipements et services présents : Champigny-sur-Veude, Ligré, Marigny-Marmande, Nouâtre, Parçay-sur-Vienne ; Panzoult, Pouzay et Saint-Epain. Les autres communes du territoire constituent les pôles de proximité (Antogny-le-Tillac, Avon-les-Roches, Assay, Braslou, Braye-sous-Faye, Brizay, Chezelles, Courcoué, Crissay-sur-Manse, Crouzilles, Faye-la-Vineuse, Jaulnay, La Tour Saint-Gelin, Lémeré, Luzé, Maillé, Marcilly-sur-Vienne, Neuil, Parçay-sur-Vienne, Pussigny, Razines, Rilly-sur-Vienne, Sazilly, Tavant, Theneuil, Trogues et Verneuil-le-Château.

Dans le PLUi, il a été retenu de poursuivre une projection démographique similaire à celle observée entre 1999 et 2014 en structurant les pôles. Pour répondre aux différents enjeux démographiques infra-communautaires et permettre un développement territorial cohérent, la production de logements se fera de façon structurée et hiérarchisée. L'objectif est de renforcer l'armature territoriale actuelle tout en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière.

Niveaux proposés	Communes concernées	Densité brute
Pôles majeurs	L'Île Bouchard Richelieu-Chaveignes Sainte-Maure-de-Touraine/Noyant-de-Touraine	**15 log./ha**
Pôles relais	Champigny-sur-Veude Marigny-Marmande Nouâtre Parçay-sur-Vienne Pouzay Saint Epain Panzoult Ligré	**14 log./ha**
Pôles de proximité	Antogny-le-Tillac Avon-les-Roches Assay Braslou Braye-sous-Faye Brizay Chezelles Courcoué Crissay-sur-Manse Crouzilles Faye-la-Vineuse Jaulnay La Tour Saint-Gelin Lémeré Luzé Maillé Marcilly-sur-Vienne Neuil Ports-sur-Vienne Pussigny Razines Rilly-sur-Vienne Sazilly Tavant Theneuil Trogues Verneuil-le-Château	**12 log./ha**

Répondre aux besoins de la population en matière de logements

Dans un contexte national de renforcement des pôles et de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre. Les zones de développement ont été choisies de manière à constituer une offre variée, tout en permettant à la population de bénéficier des emplois, des services, des équipements, des transports en commun, etc. Ces zones de développement sont des extensions des bourgs assurant la production de logements neufs en plus des productions sur les « dents creuses » des bourgs.

En complément à l'offre en logements issue de la construction neuve, localisée dans les bourgs, le PLUi autorise la construction de quelques logements dans les ensembles bâtis les plus propices. L'ensemble bâti doit avoir un habitat aggloméré entre lesquels des parcelles peuvent être comblées par une nouvelle habitation sans dénaturer le caractère patrimonial de ce dernier. La défense incendie doit y être satisfaisante.

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

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

Afin de diversifier l'offre en logements, le PLUi prévoit également la création d'aires de petit passage pour l'accueil des Gens du voyage.

Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité

La redynamisation du marché de l'habitat repose sur de la production neuve mais passe également par une lutte contre les logements inoccupés, particulièrement nombreux sur le territoire. Ainsi, une part de la production de logements à l'horizon 2035 se fera via une sortie de vacance d'environ 300 logements.

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

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

Cette orientation vise également à conforter les équipements (sportifs, culturels ou médicaux) dont les principaux sont situés dans les pôles majeurs et/ou relais. Cette orientation rappelle également l'attachement des élus à la pérennisation des écoles situées dans toutes les communes.

2.2.2. OPTIMISER LE POTENTIEL AGRICOLE, ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Valoriser l'activité agricole et forestière

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

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

Accompagner l'économie touristique

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

Le territoire offre plusieurs atouts (paysages, vallées, patrimoine historique, produits du terroir, etc.) qui sont les leviers du tourisme vert. La valorisation de ces atouts par l'aménagements d'itinéraires spécifiques, le développement des hébergements et des activités de loisirs contribue à l'attractivité du territoire vers les résidents permanents ou temporaires. Le PLUi favorise le développement des activités touristiques existantes et projetées par la création de secteurs spécifiques. Il porte notamment la création du projet de voie douce « Escales en Vienne ».

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

Développer le tissu artisanal et commercial

Il s'agit ici d'affirmer le développement des zones d'activités existantes. Pour s'assurer d'une bonne maitrise du budget de la collectivité et d'une consommation de l'espace raisonnée seules les zones d'activités les plus stratégiques bénéficient d'une possibilité d'extension.

Le confortement de l'activité économique passe également par le confortement des activités artisanales existantes, ainsi que les commerces et services. Pour ce faire, le règlement écrit du PLUi permet une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines.

Il s'agit également sur ce volet, de permettre le développement de quelques entreprises situées en dehors des zones urbanisées. Le PLUi offre également la possibilité d'implantation d'entreprises en changement de destination afin d'éviter la création de friche en milieu rural et de répondre à une demande ciblée des entreprises.

Renforcer le rôle des transports collectifs

Le PLUi offre la possibilité de mixer les usages autour des gares du territoire afin de renforcer leur attractivité et pérenniser un mode de transport efficace, alternatif à la voiture individuelle. L'accès à ces gares et la desserte sont des éléments essentiels à leur attractivité.

Améliorer la mobilité et la sécurité routière

Le PLUi intègre les projets de déviation en étude sur le territoire : celle de Tavant-L'Île Bouchard et celle de Richelieu. Il vise également à développer une stratégie de mobilité durable en incitant à l'utilisation de système tels que le covoiturage ou l'autopartage mais également par le développement de voies douces en milieu urbain. Le PLUi définit des règles de construction en lien avec les risques liés aux infrastructures routières.

2.2.3. AFFIRMER LE CADRE DE VIE RURAL

Valoriser le patrimoine paysager, bâti et naturel du territoire

Il s'agit de valoriser et de préserver le patrimoine paysager et naturel, et le patrimoine bâti remarquable. Le territoire intercommunal est particulièrement bien doté puisqu'au-delà des Monuments Historiques classés ou inscrits, il existe un patrimoine bâti remarquable dans chaque commune : patrimoine rural, cultuel, lié à l'eau, etc… Ces différents éléments de patrimoine sont protégés au titre du Code de l'Urbanisme.

Cette préservation et cette valorisation du patrimoine bâti passe également par l'identification de bâtiments en zones agricoles et naturelles, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ancienne grange agricole qui pourrait par exemple être transformée en chambres d'hôtes).

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

Assurer la pérennité des fonctionnalités écologiques du territoire

Le territoire de la Communauté de Communes est caractérisé par des cours d'eau et des vallées dont la qualité écologique est reconnue à l'échelle locale et régionale. Il s'agit des vallées de la Vienne, de la Veude, du Mâble et de la Manse. Chacune d'entre elles dispose d'un caractère naturel très affirmé et reconnu notamment à travers le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Le territoire est également en partie couvert par le massif forestier du Ruchard qui accueille une zone Natura 2000. D'autres massifs boisés sont remarquables sur le territoire et participent au développement de la faune et de la flore. Ces espaces sont réglementés afin d'y limiter les constructions néfastes pour la pérennisation des systèmes écologiques.

On notera également la présence de plusieurs Espaces Naturels Sensibles.

Poursuivre un développement vers l'énergie positive

Sur le territoire l'implantation d'éoliennes est soumise à la législation en vigueur. Concernant le développement des parcs photovoltaïques, les élus ont fait le choix de cibler d'anciens sites d'enfouissement des déchets afin de valoriser des sols potentiellement pollués et les délaissés des infrastructures à grande vitesse.

Le PLUi incite également à l'utilisation de système de production d'énergie renouvelable en milieu urbain par une règlementation souple à ce sujet. Une Orientation d'Aménagement et de Développement Durables y est relative.

Intégrer les risques pour la sécurité des biens et des personnes

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

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

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

2.2.4. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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

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

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

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat couvrent donc une surface totale d'environ 92 ha.

Sur le volet économique, les zones en extension urbaine correspondent à une surface d'environ 40 ha et sur le volet équipement de 8 ha.

2.3. RÉSUMÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

2.3.1. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement graphique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

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

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
UA : Zone de bâti ancien
UAi : Zone de bâti ancien inondable
UAj : Zone urbaine ancienne de jardins privés
UB : Zone de bâti récent
UBj : Zone urbaine de jardins privés
UE : Zone urbaine à vocation d'équipement et/ou de loisirs
UZ : Zone urbaine à vocation économique (industrielle, artisanale ou commerciale)
UZa : Zone urbaine d'activités communautaire
UZc : Zone urbaine à vocation économique principalement commerciale
Um : Zone urbaine militaire

1AUe : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement
1AUh : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
1AUm : Zone à urbaniser à vocation mixte
1AUz : Zone à urbaniser à vocation principale d'économie
2AUh : Zone à urbaniser sur le long terme à vocation principale d'habitat
2AUe : Zone à urbaniser sur le long terme à vocation principale d'équipement

A : Zone agricole
Aa : Secteur agricole comprenant une aire d'autoroute
Agi : Secteur agricole impacté par une grande infrastructure de transport
Agv : Secteur agricole comprenant une aire de petit passage
Ah : Secteur agricole comprenant un ensemble bâti à consolider
Aep : Secteur agricole comprenant un équipement public
Al : Secteur agricole permettant une diversification touristique de l'agriculture
Aenr : Secteur mixte agricole et admettant les parcs photovoltaïques
Ap : Secteur agricole protégé
Atr : Secteur agricole comprenant de l'habitat troglodyte
Az : Secteur agricole comprenant une activité économique isolée

N : Zone naturelle
Nep : Secteur naturel comprenant un équipement public
Ns : Secteur naturel comprenant une station d'épuration
Nl : Secteur naturel comprenant des équipements de loisirs et/ou touristique
Np : Zone naturelle présentant un enjeu de biodiversité important
Nac : Secteur naturel comprenant d'anciennes carrières
Nenr : Zone naturelle propice aux installations d'énergies renouvelables
Ntr : Secteur naturel comprenant de l'habitat troglodyte
Nh : Secteur naturel comprenant un ensemble bâti à consolider
Nhj : Secteur naturel de jardins privés
Nj : Secteur naturel comprenant des jardins partagés
Nm : Secteur naturel militaire
Nc : Secteur naturel permettant l'exploitation des carrières
Nz : Secteur naturel comprenant une activité économique isolée

Le bilan des surfaces du PLUi est le suivant :

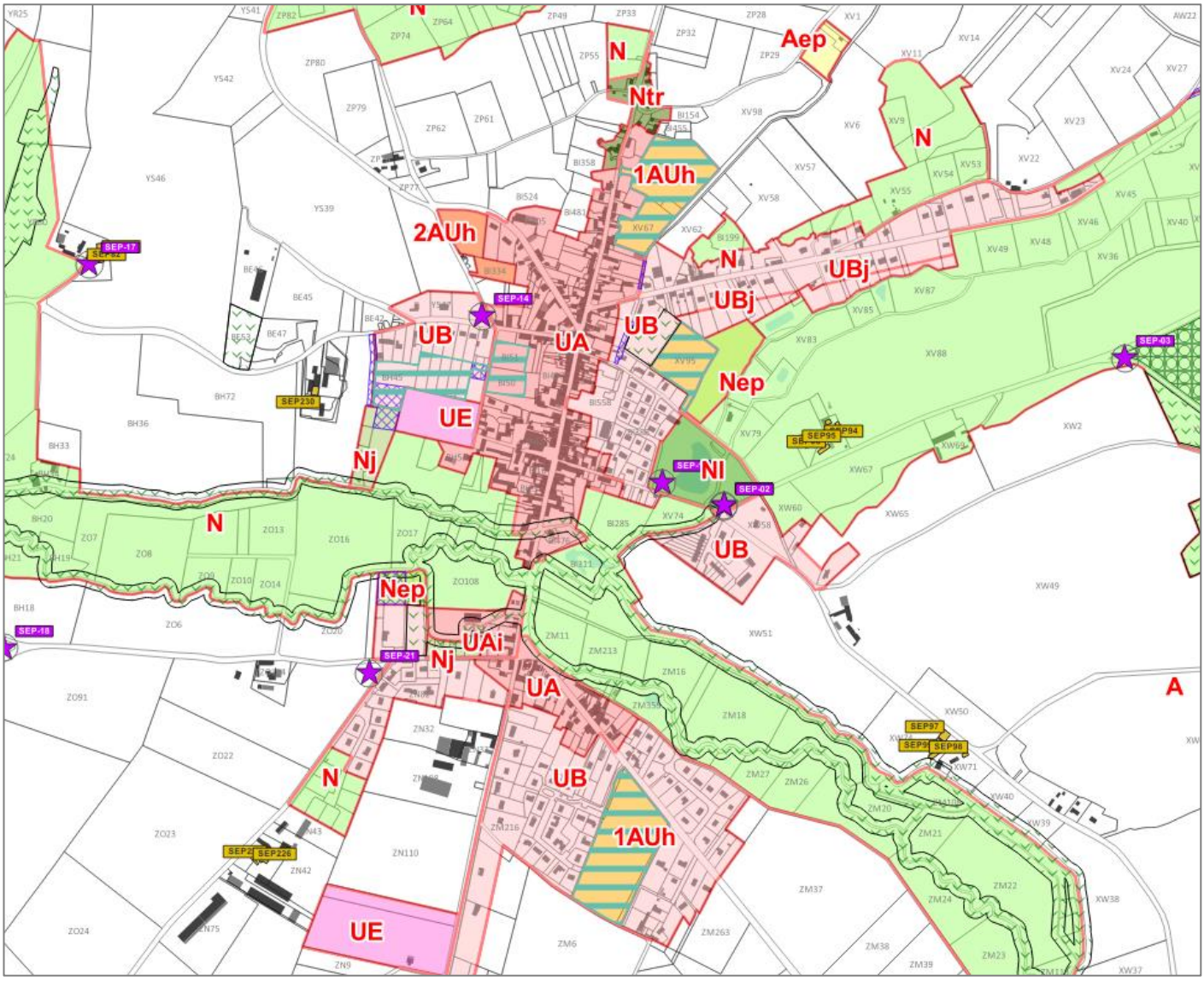
Secteur	Surface en ha	% du territoire
PSMV	119,79	0,18
UA	195,94	0,29
UAi	1,08	0,00
UAj	14,63	0,02
UB	912,5	1,33
UBj	31,62	0,05
UE	65,28	0,10
UM	45,8	0,07
UZ	20,76	0,03
UZa	149,69	0,22
UZc	23,8	0,03
Total zone urbaine	**1 580,89**	**2,31**
1AUe	8,26	0,01
1AUh	83,61	0,12
1AUm	7,34	0,01
1AUz	40,05	0,06
2AUh	6,89	0,01
2AUz	2,02	0,003
Total zone à urbaniser	**148,17**	**0,22**
A	45 771,24	66,95
Aa	27,33	0,04
Aep	14,62	0,02
Agi	467,81	0,68
Agv	0,94	0,00
Ah	56,76	0,08
Al	29,08	0,04
Ap	653,17	0,96
Atr	21,19	0,03
Az	54,12	0,08
Total zone agricole	**47 096,26**	**68,89**
N	17 446,83	25,52
Nac	71,97	0,11
Nc	410,8	0,60
Nenr	16,67	0,02
Nep	50,76	0,07
Nh	43,01	0,06
Nhj	4,34	0,01
Nj	13,43	0,02
Nl	140,2	0,21
Nm	1 313,08	1,92
Ns	9,95	0,01
Ntr	18,79	0,03
Nz	3,41	0,00
Total zone naturelle	**19 543,24**	**28,59**
Total général	**68 368,56**	**100,00**

Mis à jour suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025

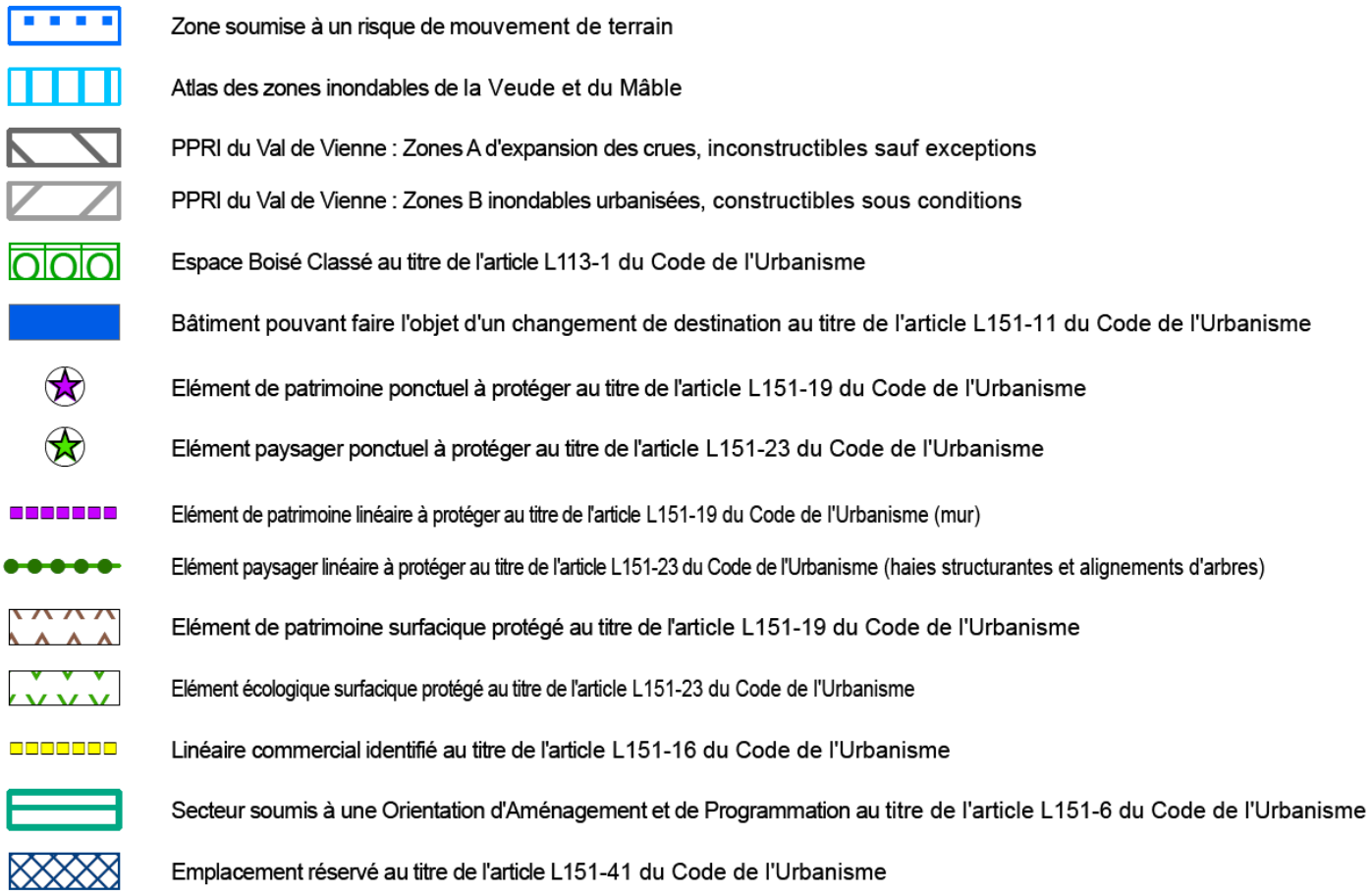
Le bilan des surfaces du PLUi après l'approbation de la révision allégée n°1, de la révision allégée n°2 et de la modification n°1 est le suivant :

Secteur	Surface en ha	% du territoire
PSMV	120	0,17
UA	421,37	0,61
UAi	1,08	0,00
UAj	15,49	0,02
UB	914,87	1,33
UBj	33,53	0,05
UE	67,78	0,10
UM	82,37	0,12
UZ	20,6	0,03
UZa	150,02	0,22
UZc	24,6	0,04
Total zone urbaine	**1 731,72**	**2,52**
1AUe	0,99	0,00
1AUh	78,46	0,11
1AUm	7,57	0,01
1AUz	40,12	0,06
2AUh	10,73	0,02
2AUe	7,52	0,01
Total zone à urbaniser	**145,39**	**0,21**
A	45 713,43	66,52
Aa	27,37	0,04
Aenr	100,92	0,15
Aep	19,4	0,03
Agi	549,64	0,80
Agv	0,94	0,00
Ah	60,99	0,09
Al	34,56	0,05
Ap	654,01	0,95
Atr	21,23	0,03
Az	34,74	0,05
Total zone agricole	**47 217,22**	**68,82**
N	17 156,90	24,96
Nac	72,10	0,10
Nc	412,42	0,60
Nenr	53,85	0,08
Nep	50,38	0,07
Nh	43,25	0,06
Nhj	4,35	0,01
Nj	13,26	0,02
Nl	142,54	0,21
Nm	1 280,48	1,86
Np	248,18	0,36
Ns	9,97	0,01
Ntr	19,58	0,03
Nz	3,42	0,00
Total zone naturelle	**19 510,68**	**28,44**
Total général	**68 725,00**	**100,00**

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



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



Le règlement écrit

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

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

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

En voici quelques exemples :

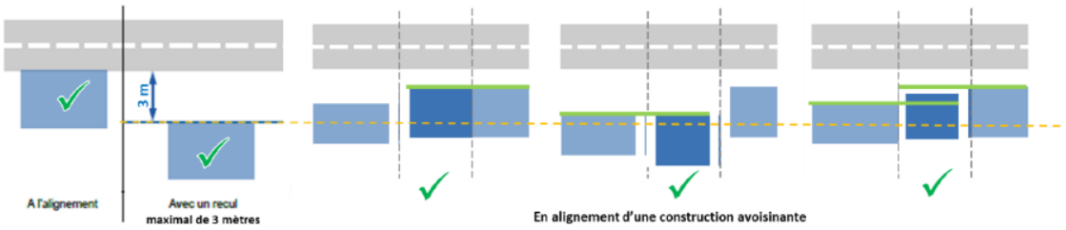
➔ ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières :

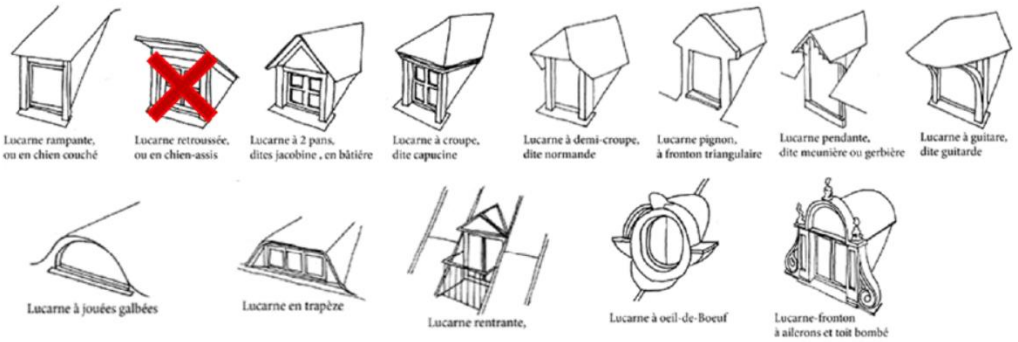
Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- implantation entre 0 et 3 mètres pour assurer une continuité visuelle de la rue avec les constructions avoisinantes existantes (d'une même rue et du même côté de la voirie) ;
- en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.



➔ ***Lucarnes***

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



2.3.2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le PLUi de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne comprend différents types d'OAP :

Les OAP à vocation principale d'habitat

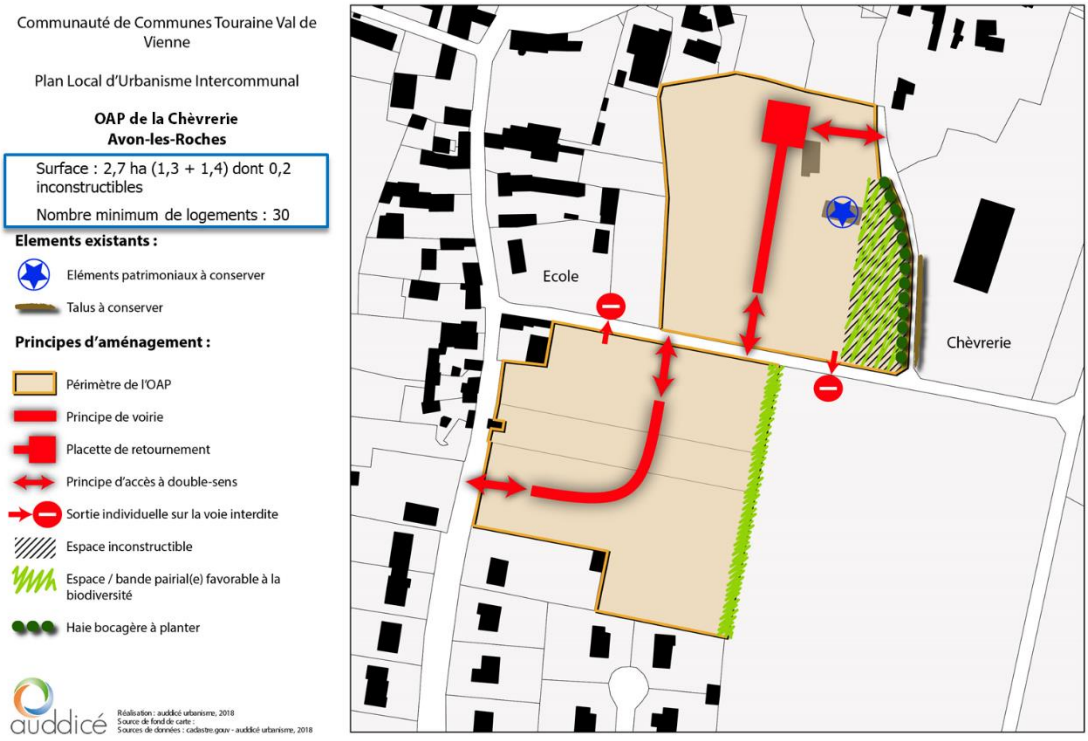
Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation habitat. Elles permettent d'encadrer la réalisation du projet en énonçant des principes d'aménagements, ainsi que des objectifs en termes de programmation de logements.

Mis à jour suite à la modification de droit commun n°1 approuvée le 24/02/2025

Le PLUi compte 81 OAP à vocation d'habitat, réparties de la manière suivante :

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

Exemple d'OAP réalisée pour un site à urbaniser sur la commune d'Avon-les-Roches



Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 30 logements** sur 2,5 hectares dédiés à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- **Renforcer la voie d'accès** au secteur, chemin de la Tour, depuis la rue de Feunet tout en assurant une circulation apaisée ;

- **Eviter les sorties individuelles de véhicules** sur la nouvelle voie d'accès, chemin de la Tour, afin de sécuriser la circulation autour de l'espace scolaire ;
- Privilégier un accès aux logements via une **voie de desserte traversante ou en bouclage.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

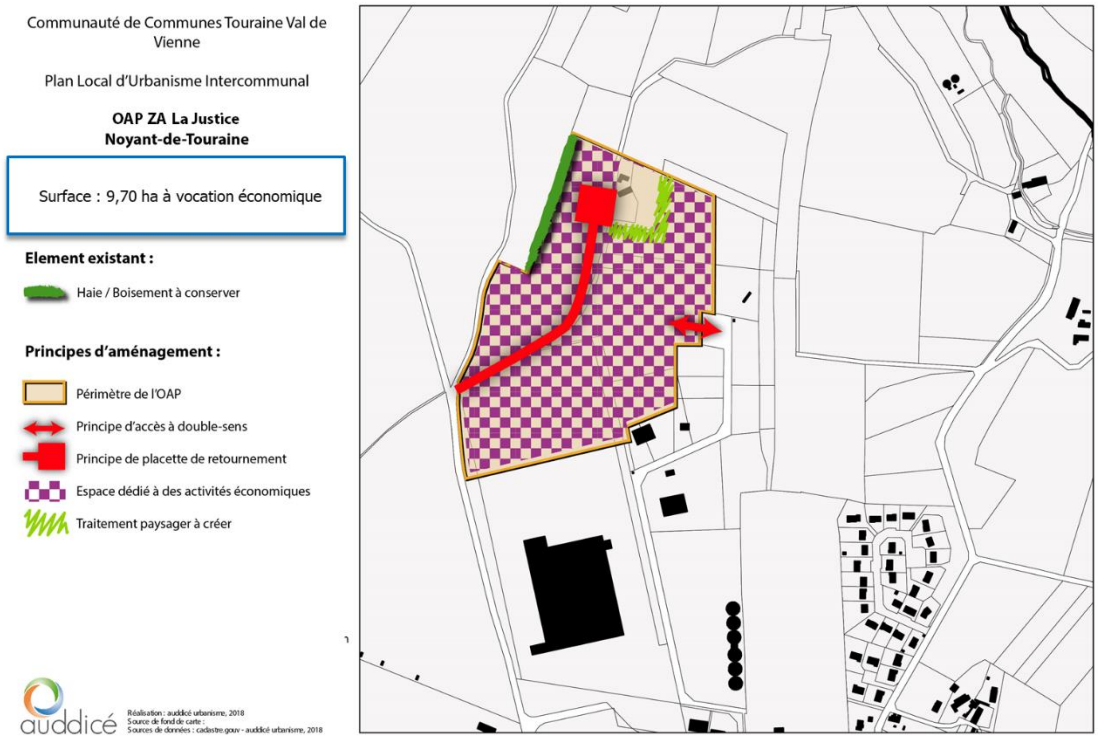
- Prendre en compte le périmètre de protection de la chèvrerie, en valorisant par exemple cet espace inconstructible par un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive notamment afin de créer un espace tampon avec l'activité agricole ;**
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- **Conserver l'ancienne grange,** d'intérêt patrimonial, en envisageant sa réhabilitation en habitation ;
- Préconiser **la plantation d'espèces indigènes locales et une gestion extensive en limite de site ;**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Les OAP à vocation économique

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

- Des Saulniers II à Sainte-Maure-de-Touraine ;
- De Richelieu-Champigny ;
- De la Justice à Noyant-de-Touraine.

Exemple d'OAP à vocation économique : la zone d'activités de la Justice à Noyant-de-Touraine



Formes urbaines et programmation

- Dédier le secteur à **l'accueil d'activités économiques ;**
- Permettre l'implantation **d'équipements publics compatibles avec le caractère industriel et artisanal de la zone.**

Mobilité et connexions urbaines

- Structurer le chemin le Marchais et la route de Brou pour permettre la desserte des activités économique ;
- Créer une **voie de desserte** traversante entre la rue de la Justice et le chemin Le Marchais.

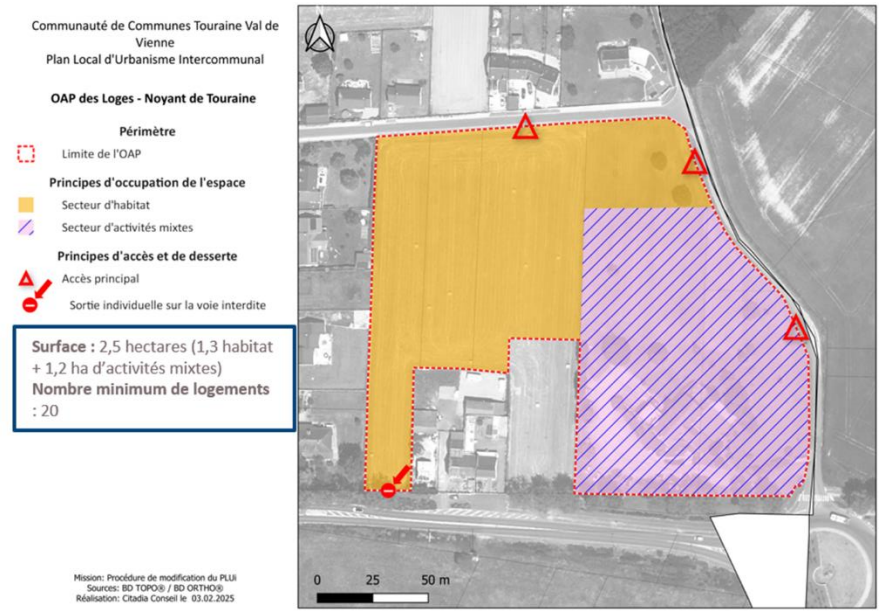
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Assurer un **traitement paysager de transition** entre l'espace habité et l'espace d'activités économiques.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Les OAP à vocation d'habitat et d'économie

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation mixte (habitat et équipement ou habitat et économie).

OAP des Loges à Noyant-de-Touraine



Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 20 logements** sur 1,3 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.
- Conserver **1,2 hectare à des activités économique**s s'appuyant sur la présence de la sortie autoroutière et permettant de qualifier l'entrée sur le territoire.

Mobilité et connexions urbaines

- • Accéder aux logements via une voie de desserte traversante entre la rue des Loges **côté Est et la rue des Loges côté Nord ;**
- **Un second accès par la rue des Loges pourra être créé en fonction des besoins du projet.**
- Limiter les sorties sur la **route de Chinon (RD 760).**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier l'entrée de ville depuis **la sortie autoroutière ;**
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du** sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.

2.4. MANIÈRES DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE

2.4.1. LES PRINCIPES DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

L'évaluation environnementale du document d'urbanisme est spécifique et proportionnelle aux enjeux du territoire. Les principaux **enjeux du territoire sur le volet environnemental** sont tirés de **l'Etat Initial de l'Environnement** et sont classés à travers 7 thématiques : le milieu physique, les risques, pollution et topographie, la gestion de l'énergie et des déchets, les réseaux et défense incendie, le patrimoine bâti et paysager, l'agriculture et le patrimoine naturel et la biodiversité.

Thématiques	Enjeux
Le milieu physique	L'artificialisation des sols depuis les années 1950
	Le réchauffement climatique depuis les années 1990
Risques, pollution et topographie	Le risque d'inondation
	La présence de nombreuses cavités
	Le risque de transport de matières dangereuses
	La présence d'établissements émetteurs de substances polluantes
	Les nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transport
	L'écoulement des eaux pluviales
La gestion de l'énergie et des déchets	L'économie des ressources en énergie
	Le développement des énergies renouvelables
	La gestion des déchets
Réseaux et défense incendie	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines
	La gestion de l'eau potable
	Le traitement des eaux usées
	La défense contre le risque incendie
Patrimoine bâti et paysager	Des paysages de vallées préservés
	Les massifs forestiers
	Des liaisons douces à conforter
	La présence de friches urbaines
	La richesse du patrimoine bâti
	L'étalement linéaire et la qualité des entrées de ville
Agriculture	/
Patrimoine naturel et biodiversité	/

La thématique agricole fait l'objet d'un zoom spécifique dans le rapport de présentation.

La thématique patrimoine naturel et biodiversité fait l'objet d'une analyse spécifique présentée dans le tome 5 du rapport de présentation : volet écologique de l'évaluation environnementale.

2.4.2. L'ANALYSE THÉMATIQUE

Le milieu physique	**L'artificialisation des sols depuis 1950**	Etat initial : **Impact majeur**
		Mesures : - Définir des volumes à urbaniser en fonction des besoins - Prévoir plus de 45% des logements neufs à l'intérieur du tissu urbaine - Réoccuper environ 300 logements vacants - Définir une densité moyenne de 13,5 logements par ha dans les OAP - Favoriser la densification des zones d'activités existantes
		Impact résiduel fort
	Le réchauffement climatique depuis les années 1990	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Développer des liaisons douces - Rapprocher les habitations des équipements et des emplois - Développer des logements ayant une faible demande en énergie - Protéger des parcs (îlot de fraicheur)
		Impact résiduel modéré

RISQUES, POLLUTION ET TOPOGRAPHIE	**La présence d'établissements émetteurs de substances polluantes**	Etat initial : **Impact modéré**
		Mesures : - Ne permettre le développement des installations nuisibles et polluantes que dans les zones d'activités communautaires ou sur les lieux d'implantations actuels. - Éviter de rapprocher les habitations des établissements nuisants ou à risque.
		Impact résiduel faible
	Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Définir les secteurs à urbaniser en éloignement de l'autoroute et de la voie ferrée - Intégrer dans les OAP des zones à urbaniser la présence de la RD 760 - Limiter les changements de destination le long de l'autoroute et de la voie ferrée
		Impact résiduel modéré
	Le risque d'inondation	Etat initial : **Impact majeur**
		Mesures : - Définir les zones à urbaniser en dehors des zones inondables identifiées - Identifier seulement les changements de destination ayant un caractère architectural remarquable en zone inondable - Favoriser l'expansion des crues en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux au sein des champs d'expansion des crues - Eviter le risque de pollution en cas de crues en encadrant les activités pouvant s'implanter en zone inondable - Préserver le réseau hydrographique identifié
		Impact résiduel modéré
	Le risque de transport de marchandises dangereuses	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Positionner des zones à urbaniser de manière à éviter les secteurs proches des canalisations de gaz et de l'oléoduc - Imposer un recul au niveau des zones à urbaniser définies à proximité de la RD 760 - Réglementer toute construction et circulation automobile au-dessus des citernes de gaz.
		Impact résiduel faible
	La présence de nombreuses cavités	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Cibler les secteurs troglodytiques pouvant se développer - Cibler les anciennes carrières
		Impact résiduel modéré

La gestion de l' énergie et des déchets	**L'économie des ressources en énergie**	Etat initial : **Impact modéré**
		Mesures : - Limiter la dépendance à l'automobile individuelle (développer les liaisons douces et rapprocher les habitations des équipements, services et pôles d'emplois) - Développer des logements ayant une faible demande en énergie (favoriser les formes urbaines compactes et permettre l'utilisation de matériaux ou de techniques de construction innovants)
		Impact résiduel faible
	Le développement des énergies renouvelables	Etat initial : **Impact faible**
		Mesures : - Imposer des densités importantes afin de faciliter la gestion des réseaux d'énergie - Soutenir les énergies renouvelables en autorisant la création de parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués et délaissés des infrastructures de transports
		Impact résiduel positif
	La gestion des déchets	Etat initial : **Impact faible**
		Mesures : - Faciliter le ramassage des déchets - Développer l'urbanisation à proximité des points d'apports volontaires pour le verre et le papier
		Impact résiduel positif

RESEAUX ET DEFENSE INCENDIE	**L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines**	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Préserver les zones humides à travers une trame spécifique - Interdire les constructions à moins de 5 mètres du réseau hydrographique
		Impact résiduel faible
	La gestion de l'eau potable	Etat initial : **Impact modéré**
		Mesures : - Identifier les changements de destination en s'assurant de la présence du réseau d'eau potable à proximité - Identifier les zones à vocation économique en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution - Délimiter les zones à urbaniser en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution - Limiter les changements de destination au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable
		Impact résiduel faible
	Le traitement des eaux usées	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Limiter le développement des systèmes d'assainissement non-collectif - Limiter l'urbanisation des zones d'extension urbaine non raccordables au réseau d'assainissement collectif - Interdire les extensions urbaines sur les communes dont la station est défectueuse ou y prévoir une extension
		Impact modéré
	La défense contre le risque incendie	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Limiter le développement des ensembles bâtis à la défense incendie insatisfaisante - Limiter les changements de destination dans les secteurs à la défense incendie insatisfaisante
		Impact modéré

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	**Des paysages de vallées à préserver**	Etat initial : **Impact modéré**
		Mesures : - Classer les vallées en zones naturelles
		Impact résiduel faible
	Les massifs forestiers	Etat initial : **Impact modéré**
		Mesures : - Classer la forêt en zone naturelle
		Impact résiduel faible
	Les liaisons douces à conforter	Etat initial : **Impact faible**
		Mesures : - Créer ou conforter des chemins avec des emplacements réservés - Préserver la qualité des chemins existants en protégeant les haies qui les bordent
		Impact résiduel positif
	La présence de friches urbaines	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Majorer les droits à construire sur les friches urbaines - Favoriser le remplissage des zones d'activités déjà aménagées plutôt, que l'ouverture à l'urbanisation
		Impact résiduel positif
	La richesse du patrimoine bâti	Etat initial : **Impact fort**
		Mesures : - Identifier les éléments du patrimoine bâti, les parcs paysagers…, - Autoriser les changements de destination sur certains bâtiments ayant un caractère architectural remarquable, - Autoriser de nouvelles constructions aux abords des châteaux afin de développer des activités touristiques.
		Impact faible
	L'étalement linéaire et les entrées de ville	Etat initial : **Impact majeur**
		Mesures : - Définir strictement des zones urbaines - Inscrire des prescriptions dans les OAP permettant de s'assurer de leur intégration paysagère sur les secteurs en entrée de ville
		Impact modéré

2.4.3. L'ANALYSE SECTORIELLE

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

Afin d'intégrer ces impacts au processus de décision, l'impact potentiel des projets a été évalué sur les 6 thématiques. Ainsi, l'analyse sectorielle confronte les différents impacts sur les thématiques étudiées d'un secteur donné. L'objectif est d'estimer les impacts selon les 7 thématiques sur les sites ouverts à l'urbanisation et de proposer des mesures afin de réduire les impacts majeurs et forts. Les mesures sont :

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