

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Secteur Saumur Loire Développement



01_Rapport de présentation – Tome 5 Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération
n°2020/ 019 DC
du Conseil Communautaire
du 05 Mars 2020
Le Président,



Jean-Michel MARCHAND

Dossier n° 16064908

réalisé par



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

TABLE DES MATIERES

RESUME NON TECHNIQUE	3
1. LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUI	4
1.1. POUR LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	4
1.2. LES POINTS CLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	8
1.3. LES POINTS CLES DES PIECES REGLEMENTAIRES	11
2. MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEES	26

RESUME NON TECHNIQUE

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

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible. Pour le secteur Saumur Loire Développement de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, ce sont notamment le SDAGE Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le Plan Départemental de l'Habitat, le SCoT de la Communauté de Communes de Communes du Grand Saumurois et le Plan Départemental des Gens du Voyage.

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 ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

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

1. LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUI

1.1. POUR LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant **les éléments de synthèse** pour chaque grande thématique de cette première étape.

SOCIO-ECONOMIQUE	La démographie
	<ul style="list-style-type: none"> - Stagnation de l'évolution de la population depuis les années 1980 ; - Phénomène de périurbanisation marqué notamment sur la ville de Saumur ; - Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont très marqués ; - Les enjeux d'attractivité résidentielle et de renouvellement de la population sont importants.
	Le parc de logements
	<ul style="list-style-type: none"> - Construction de 4 300 nouveaux logements entre 1999 et 2014 soit une moyenne de 8,9 logements par an et par commune ; - Seuls 67,4% des nouveaux logements construits sont des résidences principales ; <ul style="list-style-type: none"> - Un fort taux de logements vacants (9,8% en 2014) ; - L'offre locative privée est moins attractive que les possibilités d'accession à la propriété ; - Le parc intercommunal est majoritairement composé de logements individuels, sauf à Saumur, seule commune où les appartements sont plus nombreux que les maisons ; - Le parc de logements est dominé par de grands logements même si les constructions récentes tendent à diversifier l'offre ; - 71% du parc locatif social se trouve à Saumur et est majoritairement composé de logements collectifs de taille moyenne.
	Population active et emploi et moyen financier des ménages
	<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire d'étude présente un niveau de revenu inférieur à la moyenne départementale ; - La progression de l'emploi sur le territoire d'études est plus faible que la moyenne de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ; <ul style="list-style-type: none"> - Le développement de l'économie locale a été porté par le secteur tertiaire ; - En 2014, le taux de chômage du territoire était supérieur à la moyenne départementale. Il touche majoritairement les employés et les ouvriers.
Les activités économiques	
<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire et ses alentours disposent de plus de 130 000 emplois dont plus de 15 000 à Saumur (chiffres 2014) ; - Plusieurs pôles d'emplois sont identifiés à l'intérieur du territoire : Montreuil-Bellay, Fontevraud L'Abbaye, Allonnes, Chacé et Distré ; - L'économie du territoire est développée principalement par les petites et moyennes entreprises ; - Malgré un dynamisme économique sur son territoire, le territoire montre une perte d'emplois importante : – 1 498 emplois entre 2006 et 2011 ; - Le territoire dispose de 16 zones d'activités soit une surface de 369,5 hectares dont 53 encore disponibles ; - Le nombre et la surface des friches industrielles et commerciales est faible mais la question de leur reconversion n'est pas à négliger à la vue de leur localisation. 	
Les activités agricoles et forestières	
<ul style="list-style-type: none"> - L'activité agricole est divisée en 5 types de cultures : l'agriculture de vallée concernant principalement les élevages ; les plaines céréalières ; les coteaux viticoles ; les secteurs maraichers et les espaces de polycultures ; - 25% du territoire sont des boisements dont les activités économiques sont majoritairement tournées vers le bois d'œuvre ou de chauffage ; <ul style="list-style-type: none"> - La filière bois est en plein essor. 	

	Le tourisme
	<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire accueille 4 des 10 sites touristiques les plus visités de son département ; - Le secteur de Saumur Loire Développement dispose d'atouts liés à son histoire, sa culture et ses paysages.
	Les équipements et services publics
	<ul style="list-style-type: none"> - La structuration du territoire par 3 polarités permet une desserte équilibrée en services, équipements et commerces pour les communes avoisinantes ; - La proportion d'équipements et services d'éducation et de santé est importante ; - La ville de Saumur dispose d'équipements structurants, et de commerces de gamme supérieure ; - La présence des métropoles d'Angers et de Tours se fait sentir sur le territoire.
	Infrastructures de communication et mobilité
	<ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux routiers et ferroviaires sont complémentaires et permettent une bonne desserte du territoire ; - La desserte ferroviaire du territoire permet de développer une alternative à la voiture individuelle ; <ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux pédestres et cyclistes sont peu tournés vers les actifs.

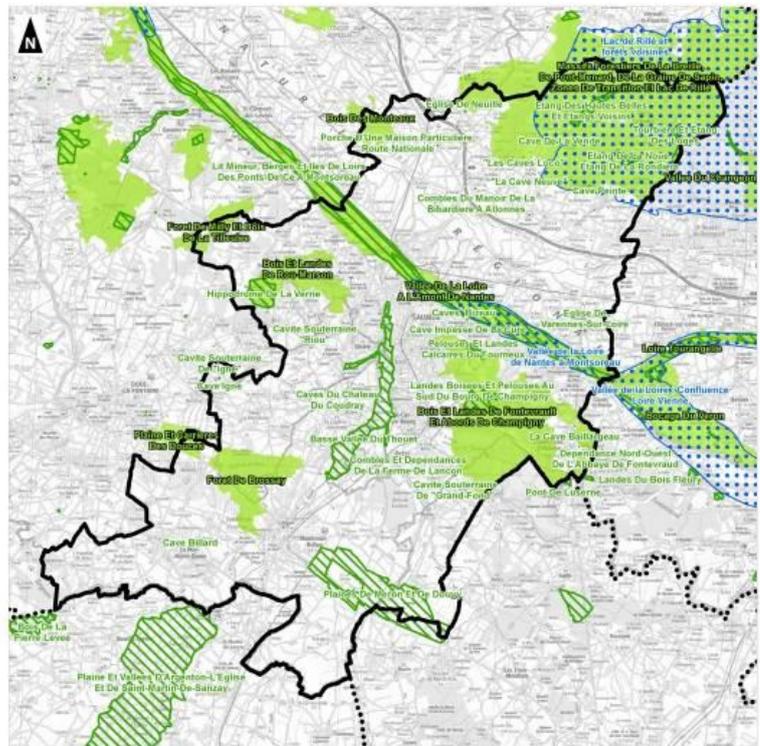
OCCUPATION DE L' ESPACE, SOCLE PHYSIQUE ET PAYSAGES	Le milieu physique
	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur « Saumur Loire Développement » est composé de diverses unités topographiques qui se dessinent suivant le réseau hydrographique : <ul style="list-style-type: none"> o Une zone basse de plaines alluviales formées par la Loire, l'Authion et une partie du Thouet et de la Dive ; <ul style="list-style-type: none"> o Les zones de coteaux longeant les cours d'eau ; o Des zones de plateaux extrémités Nord, Est et Ouest du territoire - Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération 6 carrières en activité sont recensées ; <ul style="list-style-type: none"> - Le climat se caractérise par des températures douces ;
	La ressource en eau
	<ul style="list-style-type: none"> - L'eau est une composante majeure du territoire avec notamment la présence de la Loire et ses deux affluents le Thouet et l'Authion ; - L'ensemble des cours d'eau s'écoulant sur le territoire appartient aux bassins versant de la Loire, de l'Authion et du Thouet ; - 9 points de captages desservent le territoire dont 5 sont exploités par la Communauté d'Agglomération. L'eau potable est exploitée par 3 syndicats et 2 exploitations. Une des exploitations se fait en régie, l'autre est en affermage avec la SAUR. La qualité est relativement bonne sur l'ensemble du territoire d'étude ; - La compétence de l'assainissement collectif des eaux usées est gérée par la Communauté d'Agglomération par le biais de deux services exploités en affermage avec la société SAUR. Huit communes du territoire ne possèdent pas de station d'épuration. Toutes les stations sont conformes en équipement et seulement six stations ne sont pas conformes en performance
	Les paysages
	<ul style="list-style-type: none"> - Le paysage, riche de lieux de vie, est caractérisé par la qualité architecturale et la singularité des troglodytes mais également par les espaces agricoles (notamment viticoles) et forestiers ; - Le développement des grandes cultures et l'industrialisation du monde horticole et maraîcher font évoluer le paysage du Val d'Anjou avec une tendance à l'ouverture et à la diversification des cultures ; - Les paysages du territoire sont reconnus mondialement à travers leur reconnaissance par le patrimoine mondial de l'Unesco et le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ; - La Loire concentre les vues remarquables de la communauté d'agglomération par ses nombreux atouts paysagers ;

	<ul style="list-style-type: none"> - La ville de Saumur est marquée par une dynamique urbaine d'étalement pavillonnaire ; <ul style="list-style-type: none"> - L'unité paysagère est marquée par une dynamique urbaine étalée ; - La forme du bâti est majoritairement sobre et élégante, où la beauté de la pierre suffit à mettre en valeur l'architecture.
	Le patrimoine
	<ul style="list-style-type: none"> - Le patrimoine bâti du territoire est reconnu est mis en avant notamment à travers : les sites patrimoniaux remarquables (Le Puy-Notre-Dame, Le Coudray-Macouard, Fontevraud-l'Abbaye, Montsoreau, Turquant, Saumur, Montreuil-Bellay), les Monuments Historiques (répartis sur 25 communes) ; les sites classés (Distré, Fontevraud-l'Abbaye, Saumur et Saint-Cyr-en-Bourg) ; les sites inscrits (5 sites) ; <ul style="list-style-type: none"> - 6 catégories de patrimoine naturel et végétal sont répertoriées ; - L'entité paysagère ayant la plus forte sensibilité patrimoniale végétale est le Val d'Anjou ; - Les entités paysagères du plateau du Baugeois, de la plaine et des coteaux du saumurois ont une sensibilité patrimoniale végétale également importante.

Risques et nuisances	Les risques
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 PPRi de l'Authion et le PPRi Val du Thouet ; - Le risque lié à la présence de cavités souterraines est également très marqué sur les coteaux de la Loire mais également dans de nombreuses communes viticoles ; - Les risques liés aux activités humaines sont très présents sur le territoire eu égard à la présence des zones d'activités et/ou industrielles, aux transports de matières dangereuses sur les axes structurants du territoire, aux entreprises isolées comme l'entreprise Premier TECH et à la proximité avec la centrale nucléaire d'Avoine (Indre-et-Loire).
	Les pollutions et nuisances
	<ul style="list-style-type: none"> - Une seule ICPE est recensée sur le territoire intercommunal ; - 5 communes sont concernées par au moins un établissement émetteur de polluant et inscrit au registre Français des émissions polluantes ; - De nombreux axes routiers structurants du territoire provoquent des nuisances sonores ; - Seules deux communes sont concernées par des sites pollués avérés (base BASOL) : Saumur, Montreuil-Bellay ; - 25 communes sont concernées par des sites pouvant être à l'origine de pollution des sols (base BASIAS) ;
	La gestion de l'énergie
	<ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic analyse le potentiel en énergie renouvelable du territoire : 1 parc éolien est recensé sur la commune de Antoigné (des projets sont en cours sur les communes de Distré, Rou-Marson, et Courchamps) ; plusieurs projets solaires sont inventoriés (Saumur, Chacé, Saint-Cyr-en-Bourg, Montreuil-Bellay) ; <ul style="list-style-type: none"> - Un projet de méthanisation est en cours sur la commune de Chacé ; - La présence de nombreuses cavités favorise le développement de projets géothermiques ; - Plusieurs chaufferies au bois sont également mises en place à travers l'ensemble du territoire.

Sensibilités écologiques

- Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération 5 sites Natura 2000 sont recensés ;
- On recense également, 28 ZNIEFF de type I, 7 ZNIEFF de type II et deux ZICO



- 4 sites sont concernés par des arrêtés de protection de biotope (aires protégées ayant pour objectif de prévenir la disparition d'espèces protégées) : le marais de Distré, les combles de l'Église de Neuillé, les grèves de la Loire de Saumur à Montsoreau et les cavités souterraines de la cave Billard au Vaudelnay ;
- Le patrimoine naturel du territoire est également protégé à travers le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ;
 - 11 ENS sont recensés sur le territoire concernant divers types de paysages ;
 - 2 500 hectares sont répertoriés en zone humide (selon la pré-localisation effectuée par la DREAL).

1.2. LES POINTS CLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

A. AXE 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles

Orientation 1. Soutenir les activités agricoles et sylvicoles

Il s'agit ici de permettre le maintien des activités agricoles et sylvicoles en limitant la consommation des terres mais également en permettant leur diversification. S'assurer du maintien des activités existantes suppose également de limiter le rapprochement des habitations vers les sièges d'exploitation.

Les activités agricoles et sylvicoles, piliers du développement économique du territoire, devront également être prises en compte dans les opérations d'aménagement, notamment eu égard aux mobilités.

Orientation 2. Affirmer le territoire comme capital du tourisme en Val de Loire

A travers cette orientation, les élus ont souhaité pérenniser la qualité des sites reconnus et visités mais également permettre le développement de nouvelles activités touristiques et des équipements y afférents (stationnement, hébergements...). Afin de faciliter la desserte des sites touristiques du territoire, il s'agira également de renforcer les axes de communication existants mais aussi de développer les mobilités douces (piéton, équestre et cyclable).

Orientation 3. Renforcer la diversité de l'offre d'activités économiques

A travers cette orientation, les élus ont fait le choix de faciliter la reprise des friches industrielles mais également de développer modérément les zones d'activités existantes.

Les élus ont également souhaité permettre le maintien des activités économiques isolées et le développement d'activités économiques nécessitant un cadre rural. Le développement des carrières actuelles est également souhaité tout comme la reprise et la requalification des anciens sites d'exploitation.

La politique intercommunale soutient également le développement de formations en lien avec les orientations économiques majeures du territoire.

Orientation 4. Renforcer le rôle des gares dans l'attractivité du territoire

Il s'agit ici de renforcer la plate-forme logistique de la zone d'activités de MERON, de s'assurer des capacités de stationnement aux abords des gares.

Les élus souhaitent orienter le territoire vers des mobilités durables à travers le développement de liaisons de transports en commun entre Saumur et ses communes périphériques et des aires de covoiturage.

B. AXE 2 : Renforcer la centralité du pôle Saumurois

Orientation 1. Relancer l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0.25%

Les élus souhaitent participer au développement démographique du territoire de manière à accroître la population d'environ 8,3%, soit +0,5% par an. Les besoins en nouveaux logements sont prioritairement orientés vers les communes pôles du territoire : le pôle Saumur, le pôle d'équilibre d'Allonnes et Montreuil-Bellay. Le développement du territoire est également rendu possible à travers le renforcement des hameaux et des villages importants.

Orientation 2. Hiérarchiser les pôles et relais de croissance

La majorité des nouvelles constructions à vocation d'habitat s'effectue sur le pôle Saumurois afin de rapprocher la population des commerces et services et de renforcer le rôle moteur de la ville de Saumur. Les élus souhaitent également renforcer les vocations touristique et industrielle de Montreuil-Bellay et permettre une évolution maîtrisée de la population allonnaise.

Le caractère rural des centres-bourgs devra être conservé à travers des extensions limitées de ces derniers.

Orientation 3. Répondre aux besoins de la population en matière de logements

Il s'agit ici de valoriser le patrimoine bâti isolé par le changement de destination mais également de lutter contre les logements indignes, réduire la vacance des logements et développer des offres de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes à faible revenus. Des logements locatifs et adaptés devront également être développés.

Les services et équipements de proximité devront répondre à l'accroissement de la population projetée tout comme les axes de mobilité.

C. AXE 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible

Orientation 1. Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Pour permettre le développement du territoire, les élus ont souhaité prioriser la densification du tissu urbain existant et la reprise des friches. Les densités des opérations d'ensemble devront permettre de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les sites de développement de l'urbanisation devront tenir compte des réseaux existants.

Orientation 2. Poursuivre un développement vers l'énergie positive

Le projet intercommunal tend à favoriser le développement des énergies renouvelables (usine de méthanisation et parc de panneaux photovoltaïques) dans des lieux propices à leur implantation.

La réalisation d'écoconstructions et de constructions bioclimatiques respectueuses de leur environnement sera également encouragée.

Orientation 3. Tenir compte des risques pour la sécurité des biens et des personnes

Les nombreux risques liés au territoire devront être pris en compte lors de son développement notamment : le risque inondation, les cavités et les risques liés à l'homme.

Le développement du territoire devra également permettre de protéger la ressource en eau, élément indispensable mais sensible.

Orientation 4. Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable

Le patrimoine biologique riche du territoire devra être protégé et préservé. Le développement du tourisme vert pourra permettre sa valoriser

Orientation 5. Valoriser le paysage ligérien, porte d'entrée du territoire

La Loire et ses affluents, éléments identitaires du territoire, devront être intégrés dans les projets territoriaux notamment par la protection des troglodytes, la préservation des cônes de vue.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage ligérien.

Orientation 6. Piloter et animer le PLUi

Les élus ont souhaité faire du PLUi un document vivant et évolutif en fonction des besoins recensés.

1.3. LES POINTS CLES DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Les pièces réglementaires du PLUi sont celles sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites. Elles se composent des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement (graphique, autrement appelé zonage, et écrit).

A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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 du secteur Saumur Loire Développement comprend différents types d'OAP. Le tableau ci-dessous permet de rendre compte de la répartition des OAP sur le territoire :

Vocation de l'OAP	Pôle Saumurois		Pôles d'Equilibres		Communes de Proximité		TOTAL
	D	E	D	E	D	E	
Habitat	40		12		45		97
	28	12	6	6	24	21	
Economique	3		3		4		10
	0	3	0	3	0	4	
Equipements	-		1		1		2
	-	-	0	1	0	1	
Tourisme	-		1		2		3
	-	-	1	0	2	0	
TOTAL	43		17		52		112

D : Densification

E : Extension urbaine

Les OAP à vocation d'habitat

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

Le PLUi compte 97 OAP à vocation d'habitat.

Exemple d'OAP à vocation d'habitat à Montsoreau



Limiter la consommation de foncier :

Opération en densification du bourg avec la reprise d'une friche (opération de renouvellement urbain) ;

Opération en plusieurs phases

Projection après 2030 d'une deuxième phase du projet.

Intégration paysagère du site :

Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;

Création d'aménagement paysager en bordure de la route de la Herpinière, où seules les annexes des constructions principales sont autorisées dans une bande de 5 mètres ;

Création de haies afin de qualifier la zone et l'intégrer dans le plateau agricole en entrée de ville ;

Projection d'un aménagement pour la gestion des eaux.

Mobilité dans le tissu central :

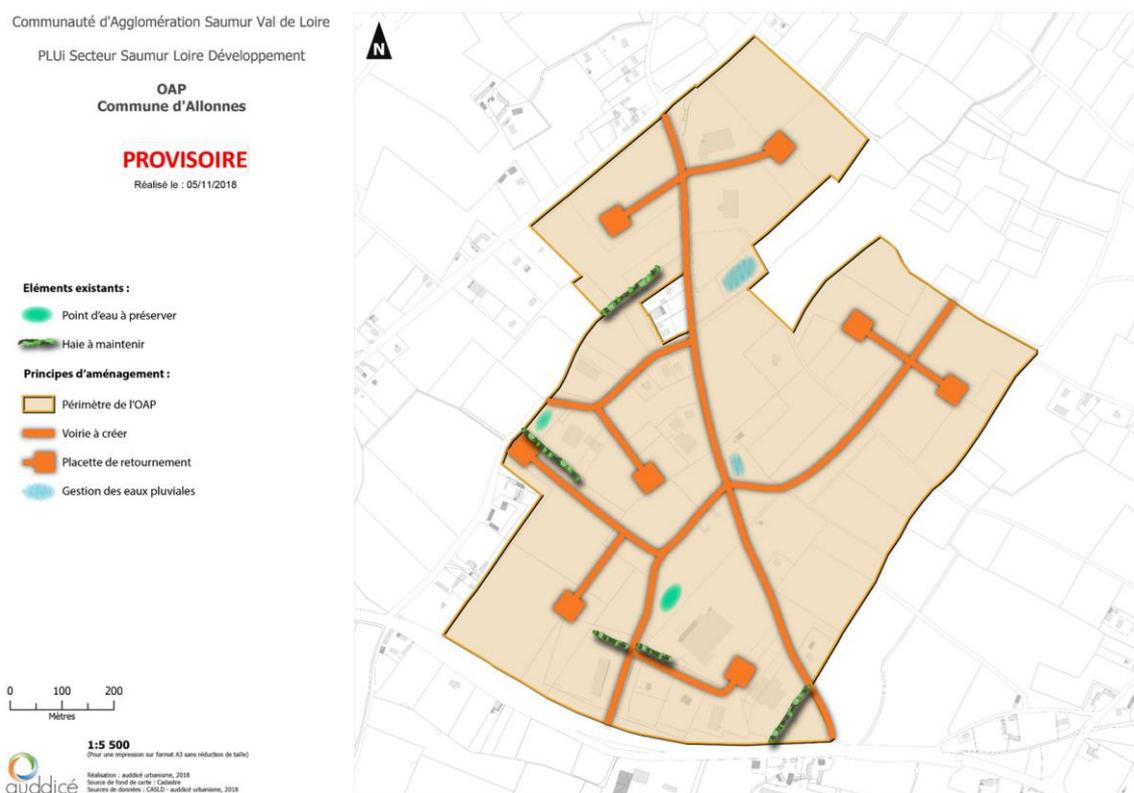
Aucun accès direct n'est autorisé sur la route de la Herpinière et le chemin de Pierrelée ;

Un accès principal et mutualisé sur les deux phases s'appuyant sur la rue de la Herpinière d'un aménagement de voirie et du renforcement de la voie pour sécuriser les nouveaux flux.

Les OAP à vocation économique

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation économique, positionnées sur les zones d'activités économiques existantes. Le PLUi compte 11 OAP à vocation économique.

Exemple d'OAP à vocation économique à Allonnes

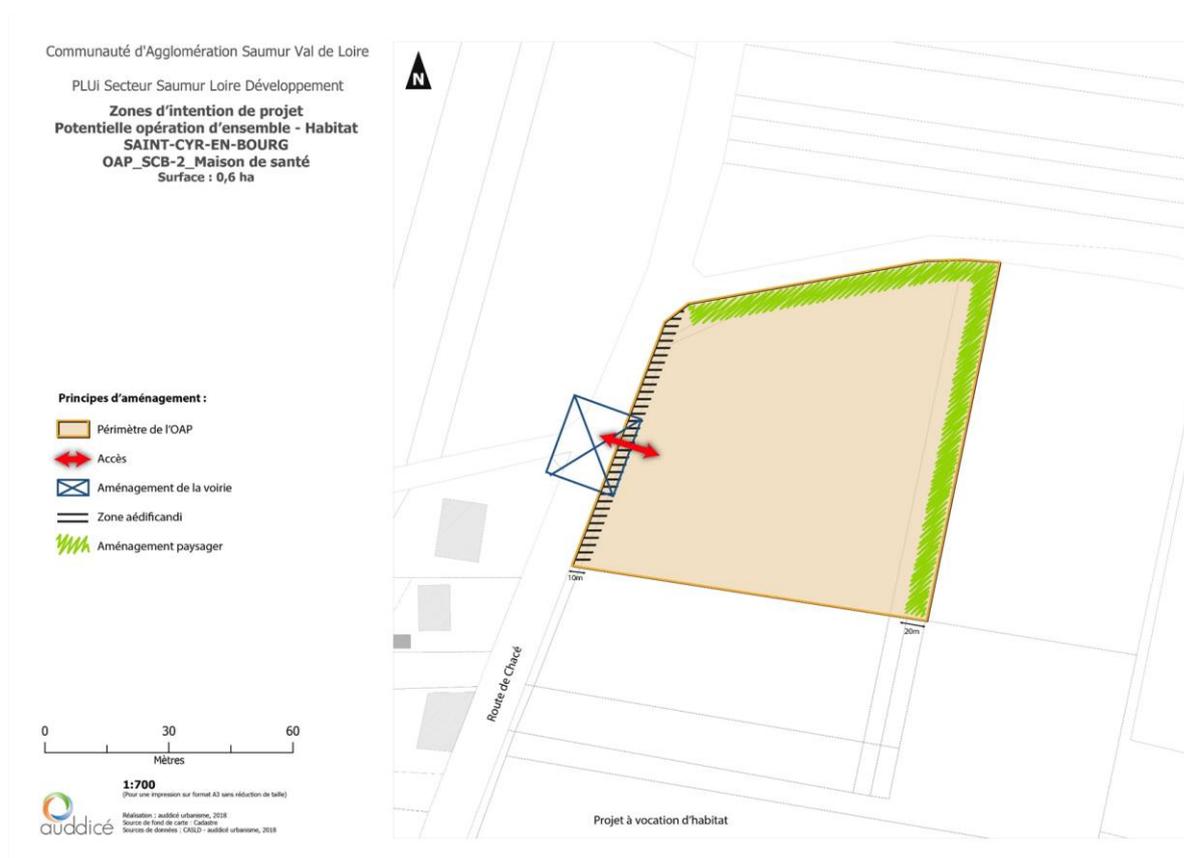


Il s'agit d'un parc majeur à l'échelle de l'Agglomération. Ce dernier est en cours de commercialisation. L'OAP de la ZA de la Ronde a été définie en appui du dossier de création de la ZAC 3, ouverte à l'urbanisation. Cette dernière ne traduit que les grandes lignes de ce document, dès lors que les objectifs relevaient de l'application du Code de l'Urbanisme sur la partie des documents réglementaires, comme le PLUi. C'est pourquoi le volet mobilité est essentiellement traité ici afin d'anticiper des enclaves pour l'implantation des futures entreprises.

Les OAP à vocation d'équipements

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation d'équipements : le pôle d'équipements d'Allonnes, et la Maison de santé à Saint-Cyr-en-Bourg.

Exemple d'OAP à vocation d'équipement à Saint-Cyr-en-Bourg



Ce site est projeté pour la création d'une maison médicale sur le bassin de vie du sud saumurois. Il s'agit d'un projet clef entre la ville de Saumur et celle de Montreuil-Bellay. Ce projet est issu d'une réflexion des élus et des professionnels de santé des communes voisines souhaitant mutualiser leurs locaux. Ainsi, une pharmacie, un médecin généraliste, un kinésithérapeute, ainsi qu'une infirmière souhaitent s'y délocaliser.

En ce qui concerne les aménagements prévus sur la zone :

- **Intégration paysagère du site** : le site se situe en entrée de ville et a un impact fort d'un point de vue paysager. C'est pourquoi les élus ont souhaité définir des zones tampons à aménager pour sécuriser les biens et les personnes. En outre, la bande des 20 mètres est une application de la charte agriculture et urbanisme ;
- **Mobilité dans le tissu central** : afin de sécuriser les flux, les élus ont souhaité réfléchir à un réaménagement de l'entrée de ville et de sa voirie pour ne créer qu'un seul et unique accès pour la maison médicale.

L'OAP à vocation touristique

Elle permet d'encadrer l'urbanisation d'une zone à vocation touristique. On en compte 3 à l'échelle du PLUi : château de la THIBAUDIERE à Allonnes, la chevalerie de Sacé à Brain-sur-Allonnes et l'hippodrome de Verrie.

Exemple de l'OAP à vocation touristique à Allonnes



Afin d'encadrer les constructions et installations sur la zone mais aussi intégrer cet espace en entrée de ville, une OAP a été dessinée en accord avec le porteur de projet pour définir ces derniers. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

Gestion économe du foncier :

- Définition des espaces permettant l'accueil de construction en dur ou légère. En dehors de ces espaces, il ne sera pas possible d'accueillir de nouvelle construction et/ou installation ;

Intégration paysagère du site :

- Préservation d'éléments existants permettant de qualifier l'entrée de ville, mais aussi l'insertion du projet dans le paysage (arbres, haies, bosquets, ...) ;
- Préservation du réseau de gestion des eaux sur le projet avec la protection des bassins, douves, et des collecteurs ;
- Recul des constructions de 20 mètres depuis la voie à renforcer au nord.

Mobilité dans le tissu central :

- Maintien des espaces de stationnement déjà existant ;
- Création de deux accès à double-sens dans le périmètre.

B. Le règlement

■ LE REGLEMENT 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 :

Pour les zones urbaines

Zone / secteur	Explications des choix
UA	La zone reprend le tissu ancien des bourgs. Elle se caractérise donc par une architecture traditionnelle et, dispose donc d'un règlement adapté favorisant une intégration des nouvelles constructions dans ce dernier.
UA(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UA. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UAj	Le secteur a été créé afin de répondre à la volonté des élus de ne pas permettre de construction principale en second rideau et ainsi préserver le tissu ancien. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement). Cette réglementation permet de répondre à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, mais aussi la rationalisation des réseaux existants.
UB	La zone reprend le tissu urbain périphérique moyennement dense du territoire. Il s'agit des extensions récentes, comprenant des architectures modernes et des implantations plus lâches que dans le tissu ancien.
UB(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UB. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UBj	Le secteur a été créé afin de répondre à la volonté des élus de ne pas permettre de construction principale en second rideau et ainsi préserver le tissu existant. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement). Cette réglementation permet de répondre à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, mais aussi la rationalisation des réseaux existants.
UBp	Ce secteur a été créé afin de reprendre le périmètre de la cité-jardin des Violettes, qui dispose d'une réglementation particulière.
UBv	Ce secteur a été créé afin de reprendre le périmètre de la ZAC Villa Plaisance, qui dispose d'une réglementation particulière.
UC	La zone reprend le tissu urbain périphérique lié à l'habitat collectif. Dans cette zone, les hauteurs autorisées sont plus importantes que dans les autres zones urbaines à vocation principale d'habitat ou mixte.
UC(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UC. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.

Zone / secteur	Explications des choix
UE	La zone reprend le tissu à vocation d'équipements, comme les écoles (ex : à lycée agricole à Montreuil-Bellay), les stades, les salles des fêtes de grande ampleur, ... Elle correspond à des zones dans les tissus urbanisés. Elle se caractérise par des formes différentes tant en termes de hauteur, que d'aspect et de destinations autorisées.
UE(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UE. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UEh	Ce secteur correspond à l'hôpital de Saumur. Il a été créé afin de permettre son évolution, et prendre en compte sa particularité (ex : classement ICPE).
UY	La zone reprend le tissu économique. Elle correspond à des zones dans les tissus urbanisés ou les zones à vocation communautaire isolées (ex : la Ronde à Allonnes-Neuillé). Elle se caractérise par des formes différentes tant en termes de hauteur, que d'aspect et de destinations autorisées (ex : l'industrie).
UY(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UY. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.
UYc	Ce secteur a été défini afin de différencier les zones d'activités ou industrielles, des secteurs à vocation commerciale comme le CHAMP BLANCHARD à Distré.
UYa	Ce secteur a été défini à proximité de l'aérodrome de Saumur (présence et suffisance des réseaux sur ces abords) pour permettre un projet de diversification des bâtiments existants se tournant vers la valorisation des thématiques « aéronautique » et « nautique » en lien avec l'aérodrome et la proximité de la Loire.
UF	La zone correspond aux gares de Saumur et de Montreuil-Bellay, et a vocation à réglementer les activités autorisées au sein de ces emprises et compatibles avec des dernières afin de favoriser les projets de mixité et de renforcement de ces pôles.
UM	La zone correspond aux activités militaires, qui se retrouvent notamment sur Fontevraud-l'Abbaye ou encore Saumur.
UP	A été créée afin de répondre l'enjeu de préservation de ces bâtis avec des parcs remarquables. Ainsi, seules les extensions et annexes de l'existant sont permises (sous-destination logement). Toutefois, les destinations des changements de destination sont plus ouvertes vers le tourisme (cf. axe de développement du PADD).
UP(i)	La réglementation est la même que dans sa zone UP. Toutefois, afin d'alerter les demandeurs, un indice « (i) » a été ajouté pour avertir d'un risque fort lié au PPRi. Ainsi, le demandeur est renvoyé vers les dispositions les plus contraignantes entre le règlement du PLUi et celui du PPRi.

Pour les zones à urbaniser

Zone / secteur	Explications des choix
1AU	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'habitat. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux.
1AUe	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'équipement. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux. Cela concerne des zones à Allonnes (création d'un pôle équipement) et de la maison de Santé à Saint-Cyr-en-Bourg.
1AUy	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'activités économiques ou industrielles. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux. Cela concerne des zones à Brain-sur-Allonnes (BONNEVEAU 2), à Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg (extension de la zone industrielle existante), à Montreuil-Bellay (extensions d'EUROPE-CHAMPAGNE et Phyteurop) et à Saumur.
1AUyc	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'activités commerciales. Elle dispose d'une ouverture immédiate, pouvant toutefois être soumise à des conditions spécifiques (cf. justifications sur les OAP), car elle dispose des capacités suffisantes des réseaux. Cela concerne des zones à Distré (extension de CHAMP BLANCHARD) et à Saumur (extension de ECOPARC).
2AU	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'habitat. Elle dispose d'une ouverture à long terme, car elle ne dispose pas des capacités suffisantes des réseaux. Cette zone est présente au zonage, mais ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLUi. A ce moment-là, un règlement et une OAP seront définis pour répondre aux besoins. Cela concerne une zone à Distré et une autre à Saumur.
2AUe	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'équipement. Elle dispose d'une ouverture à long terme, car elle ne dispose pas des capacités suffisantes des réseaux. Cette zone est présente au zonage, mais ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLUi. A ce moment-là, un règlement et une OAP seront définis pour répondre aux besoins. Cela concerne la zone de délocalisation du centre de Secours de Saumur à proximité de la ZAC Vaulanglais-Noirettes.
2AUy	Il s'agit d'une zone d'extension à vocation principale d'activités économiques. Elle dispose d'une ouverture à long terme, car elle ne dispose pas des capacités suffisantes des réseaux. Cette zone est présente au zonage, mais ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLUi. A ce moment-là, un règlement et une OAP seront définis pour répondre aux besoins. Cela concerne la zone d'extension de l'entreprise PHYTEUROP.

Pour les zones agricoles

Le PLUi du secteur Saumur Loire Développement comprend une zone agricole (A), 9 types de secteur :

- Aa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole permettant l'accueil d'activités économiques en lien avec le domaine agricole ;
 - Aa(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRI).
- Agv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
 - Agv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRI).
- Agv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
 - Agv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRI).
- Ah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole d'habitat diffus ;
 - Ah(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRI).
- Al : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation de loisirs ;
- Apa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole avec une sensibilité patrimoniale ;
- At : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation touristique ;
 - At(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRI).
- At1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole accueillant des campings ;
 - At1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRI).
- Ay : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'activités économiques ;
 - Ay(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRI).

La zone A comprend, par ailleurs, deux secteurs inconstructibles :

- Ap, secteur agricole protégé ;
- Av, secteur viticole protégé.

Pour les zones naturelles

Le PLUi du secteur Saumur Loire Développement comprend une zone naturelle (N), 12 types de secteurs :

- Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation d'équipement ;
 - Ne(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nf : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des activités économiques liées au domaine du bois ;
- Ngv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
 - Ngv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ngv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
 - Ngv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nh : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel d'habitat diffus ;
 - Nh(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- NI : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation de loisirs ;
 - NI(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- NI1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant le golf de Saumur ;
- Npa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel avec une sensibilité patrimoniale ;
- Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation touristique ;
- Nt1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des campings ;
 - Nt1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ny : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques ;
 - Ny(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nyr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel lié aux installations et construction de l'activité aéronautique, ainsi qu'aux activités de diversification.

La zone N comprend, par ailleurs, un secteur inconstructible : Np, secteur naturel protégé.

Les zones se divisent en quatre groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbanisé des centres-bourg ;
- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages des sols à vocations agricole. Cette dernière se compose de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) (ex : secteur Av - permettant la valorisation des parcelles AOC et du paysage lié à cette image) ;
- La zone N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels, par exemple aux secteurs concernés par le risque inondation, les boisements... Elle est également composée de STECAL afin de mettre en valeur le tourisme vert entre autres.
- Les zones d'urbanisation futures 1AU correspondent aux projets présentés dans la partie précédente.

Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

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



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

-  Tronçon de cours d'eau
-  Mouvements de terrains et cavités
-  Secteur inondable identifié au titre R151-31 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre de Protection de Captage identifié au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur soumis au risques de cavités (PPR Côteau) identifié au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme
-  Élément ponctuel (bâti) protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément ponctuel (arbre) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément ponctuel (paysager) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Site potentiellement pollué identifié au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme
-  Chemin protégé au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Chemin à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Élément linéaire (bâti) protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément linéaire (haie) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme



Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, au sein duquel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, conformément à l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme



Secteur accueillant des troglodytes au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme



Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (STECAL souterrains)



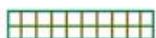
Espace Boisé Classé à préserver ou à conserver au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme



Élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine



Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme



Changement de destination au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme

■ LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit 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 les règles indispensables, qui permettent de préserver les grandes caractéristiques de l'existant, tout en autorisant l'inscription de projets 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 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 :

→ Emprise au sol

En zones **UA** et **UA(i)**, il n'y a pas de disposition réglementaire particulière.

En secteur **UAj**, seules les extensions et annexes de la construction principale sont autorisées aux conditions suivantes :

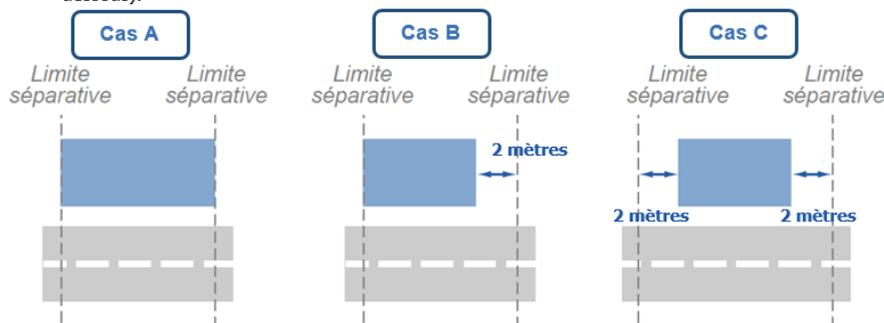
- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m² par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m² à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m² ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, 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.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).



2. MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE

QU'EST-CE-QUE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

L'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte dans le projet de PLUi et permet de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées ne leur portent pas atteinte. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux ont bien été pris en compte,
- Analyser les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre de l'élaboration du PLUi sur l'environnement.

L'évaluation environnementale consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Ainsi, elle se conçoit en parallèle de l'élaboration du PLUi. C'est donc une démarche itérative. Initiée dès le début de la procédure, elle a pour objet d'être approfondie au fur et à mesure de l'avancement du projet. Par ailleurs, l'évaluation environnementale est une méthode qui doit être proportionnée aux enjeux du territoire.

Le rapport d'évaluation environnemental :

1. Décrit l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Rappelle les principaux enjeux environnementaux révélés dans l'état initial de l'environnement et expose les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi (fiche d'identité des zones de développement urbain) ;
3. Il analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence d'élaboration du PLUi sur la base des documents d'urbanisme en vigueur pour chacune des 32 communes ;
4. Révèle les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ;
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 PLUi sur l'environnement ;
6. 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.
7. Comprend un résumé non technique des éléments présentés précédents.

Cette démarche itérative est présentée ci-dessous.

En premier lieu, le processus d'élaboration de l'évaluation environnemental a été sollicité dans la définition des orientations du PADD afin de s'assurer qu'aucune d'entre elles ne porte atteinte à l'une des thématiques environnementales, à savoir : la biodiversité (milieux naturels, faune, flore et sites Natura 2000, les paysages naturels et urbains, la consommation d'espace, la ressource en eau, les risques naturels et technologiques, les

nuisances sonores, le changement climatique, l'énergie, les déplacements et transports, la pollution du sol, la qualité de l'air et les déchets.

Ensuite, dès lors que des besoins en termes d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques et touristiques ont été identifiés, notamment lors de l'élaboration du PADD, à savoir :

- L'établissement de l'objectif chiffré de croissance démographique (plusieurs scénarios proposés) ;
- Le calcul du nombre de résidences principales supplémentaires à construire pour faire face au phénomène de desserrement des ménages et répondre à l'objectif de croissance précité ;
- Le recensement des capacités d'accueil offertes au sein des enveloppes agglomérées ou des zones d'activités existantes par le biais d'une densification (recensement des dents creuses) ou d'un renouvellement urbain (recensement des logements vacants, des résidences secondaires, des friches économiques, des potentiels sites de reconversion ou réhabilitations de bâtiments existants, etc.) ;
- Une présélection des futures zones de développement urbain en extension a été effectuée. Celle-ci se voulait volontairement généreuse, en superficie, par rapport aux besoins identifiés et aux objectifs affichés par le SCoT afin de pouvoir, après analyse de chacune d'entre elles, ne retenir que les zones de moindre impact environnemental. Ainsi, cette analyse préalable consiste à dresser la carte d'identité de chacune de ces zones présélectionnées. Celle-ci se doit de traiter de l'ensemble des thématiques environnementales (voir l'exemple du tableau ci-dessous) afin d'identifier les éventuelles incidences négatives sur l'environnement de l'urbanisation de chacune d'elles. Cette fiche d'identité a été établie sur la base de l'État Initial de l'Environnement, d'un inventaire de terrain, de photo-aérienne (identification de potentielles continuités écologiques, sites non accessibles, etc.) et de la bibliographie (Géorisques, Géoportail, carte topographique, etc.). À la lumière des informations récoltées, certaines d'entre elles ont été retirées. Toutefois, suite à l'application de cette méthodologie entraînant la suppression d'un certain nombre de zones présélectionnées et à l'évolution des réflexions, il s'est avéré nécessaire d'intégrer de nouvelles zones de développement urbain. Ainsi, à l'exception de la phase d'inventaire de terrain, il a été appliqué la même méthodologie sur l'ensemble des nouvelles zones présélectionnées.

COMMUNE _ Secteur de développement urbain		
AUTRES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		
Périmètre de reconnaissance environnementale		
Paysage – Patrimoine bâti		
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces		
Ressource en eau		
Risques naturels	Plan de Prévention des Risques Naturels	
	Retrait Gonflement des Argiles	
	Remontées de nappe	
	Cavités souterraines et/ou mouvements de terrain	
Risques technologiques et industriels	SEVESO / ICPE / TMD / PPRT	
Nuisances		

L'étape suivante consista à participer à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chacune des zones de développement urbain retenue. Sur la base de la fiche d'identité préalable, l'objectif était de réduire ou, à défaut, compenser les incidences négatives sur l'environnement soulevées par leur urbanisation. Cette démarche a ensuite été poursuivie lors de l'élaboration du zonage, du règlement écrit du PLUi, des emplacements réservés, etc.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI SECTEUR SLD

À la suite de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les principaux enjeux sur le territoire intercommunal sont les suivants :

- La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques (bois de Sagonne, val de Loire et de l'Authion, le Saumurois, etc.) ;
- le maintien des espaces agricoles ;
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager (massifs boisés, plaines alluviales, coteaux, vignobles, éléments naturels ponctuels, perspectives visuelles, architecture traditionnelle, etc.) ;
- La lutte contre les risques naturels : risques d'inondation, de remontées de nappe, de Retrait-Gonflement des argiles, de mouvements de terrain (cavités souterraines, éboulements ou chutes de pierres et de blocs), de dégradation du coteau, de ruissellement des eaux pluviales, etc.
- La prise en compte des risques technologiques (site SEVESO "PHYTEUROP", TMD, etc.) et des nuisances (classement sonore des infrastructures de transports terrestres, voies classées à grande circulation, cohabitation dans des secteurs multifonctionnels, etc.)
- La préservation de la qualité de la ressource en eau potable par un respect des périmètres de protection autour des captages d'alimentation ;

Sur la base de ce constat, les principaux enjeux pour le PLUi sont :

- la protection et la valorisation du patrimoine, des paysages naturels et agricoles, pour une préservation du cadre de vie des habitants, des entités paysagères structurantes ;
- la prise en compte des contraintes environnementales importantes telles que les risques naturels, en particulier les risques d'inondation, et technologiques ainsi que les nuisances en présence dans les projets de construction, pour une préservation des vies humaines et de la santé publique ;
- la consommation d'espace, en particulier au vu de l'implantation d'activités économiques et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le PLUI est soumis à une évaluation environnementale, une démarche itérative menée tout au long de la procédure qui a permis d'évaluer les effets du projet de PLUi sur l'environnement.

L'analyse des sensibilités et enjeux environnementaux a permis de faire ressortir les zones les plus sensibles sur le plan environnemental (intérêt écologique et/ou paysager, secteurs soumis au risque d'inondation, secteurs soumis aux nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures routières ou ferroviaires, etc.) face aux perspectives de développement du territoire.

Sur ce constat, le choix des secteurs destinés à accueillir le futur développement urbain du territoire (résidentiel, touristique, économique, etc.) a pris en compte ces sensibilités. Ainsi, à l'exception de quelques secteurs présentant un réel intérêt écologique et/ou paysager et générant une consommation foncière, la très

grande majorité des secteurs dédiés au de développement urbain futur du territoire ne présentent pas d'enjeux forts sur le plan environnemental.

Dès lors qu'il n'est pas associé à un projet de renouvellement urbain (rénovation urbaine et réhabilitation), le principe de développement urbain d'un territoire génère nécessairement une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Toutefois, selon des secteurs retenus, le degré de naturalité peut varier fortement selon qu'il s'agisse d'un secteur déjà anthropisé ou non. Sur les 112 secteurs de développement urbain sélectionnés, une poignée présente un intérêt prononcé pour la biodiversité (ex : le futur Centre de Secours, le secteur route du Bois de Bournan sur la commune de Saumur, le futur secteur économique sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye), les autres secteurs étant déjà plus ou moins fortement anthropisés (intégrés à la trame bâtie, terres agricoles, jardins privés, prairies pâturées, etc.). De même, quel que soit le projet urbain, il engendre nécessairement des incidences potentielles négatives qui peuvent-être liées à leur situation (proximité d'une route présentant des nuisances sonores ou des risques liés au transport de matières dangereuses, terrain en pente générant des risques de ruissellement des eaux pluviales, etc.). À ce titre, le projet de PLUi, au travers de ses différentes pièces (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientation d'Aménagement et de Programmation, Règlements Écrit et Graphique), définit un certain nombre de mesures permettant d'éviter ou, à défaut, de réduire la grande majorité des incidences potentielles négatives (ex : création de bassins de gestion des eaux pluviales, de zones de non aedificandi, traitement paysager, etc.).

Hormis les grands secteurs de développement urbain, le projet de PLUi prévoit également de nombreux petits secteurs autorisant des droits à construire au sein des zones naturelles et agricoles. L'objectif est de permettre le maintien ou le renforcement, de façon limitée et encadrée, de constructions (activités isolées, équipements publics, activités touristiques etc.) existantes. Lorsqu'il autorise l'aménagement d'un espace vierge de construction, l'urbanisation répond à un projet précis qui se justifie au regard des caractéristiques du projet et des besoins identifiés. Dans tous, les cas, en particulier au sein des sites Natura 2000, des règles ont été établies et visent à limiter fortement les risques de dégradation des milieux naturels (périmètre restreint, emprise au sol maximale, destination des constructions, etc.).

Le choix des secteurs a également tenu compte des centralités du territoire (îlot de populations, commerces et services de proximité, équipements publics, etc.) afin de concentrer davantage les centres d'intérêt et limiter les distances de trajet entre chaque pôle. Les secteurs sélectionnés sont majoritairement destinés à des fonctions résidentielles (environ 85%) avec une minorité, dédiés à des projets d'activités économiques. Toutefois, ces derniers sont souvent plus consommateurs d'espaces. Bien que le développement résidentiel se localise préférentiellement sur la commune de Saumur (près de 35% des secteurs identifiés) ce qui s'avère bénéfique pour l'accueil de populations au plus près des centralités du territoire, le développement économique est beaucoup diffus en termes de spatialité. Ce constat s'explique notamment par le fait est que PLUi prévoit quasi-exclusivement un renforcement des activités existantes plutôt que la création de nouvelles zones.

S'agissant des milieux naturels du territoire, pour contrer ces incidences négatives, le document identifie et prend en compte les continuités écologiques du territoire. Cette notion est rappelée dans les secteurs de développement urbains programmés (OAP sectorielles) mais également au sein des règlements graphiques (zonages particuliers) et écrit (prescriptions particulières). Une protection est notamment apportée à chacun de nombreux éléments d'intérêt écologique ou paysager (petits boisements, haies, etc.). De plus, un travail complémentaire de recensement des zones humides a été mené avec les élus grâce à leur connaissance du terrain afin d'affiner le travail de pré-localisation des zones humides mené par la DREAL Pays de la Loire. Ces zones humides potentielles sont protégées au sein du PLUi.

Le projet de PLUi comprend également une analyse de ses éventuelles incidences sur le réseau Natura 2000. Plus particulièrement, cette analyse porte sur les cinq sites Natura 2000 du territoire. Après analyse des différents critères, le projet ne portera pas atteinte directement aux espèces d'intérêt communautaire ni aux habitats naturels des sites Natura 2000 par destruction ou fragilisation des milieux ayant justifiés la

désignation de ces derniers. En effet, les périmètres, où des droits à construire sont autorisés au sein des sites N2000, ainsi que les règles définies tiennent compte de la sensibilité de ces sites Natura 2000. Ces périmètres se limitent essentiellement aux enveloppes urbaines existantes et à de petits projets dont les impacts sont jugés faibles. Des effets indirects limités peuvent toutefois être générés par l'urbanisation en périphérie de ces sites de secteurs intégrés aux continuités écologiques (ex : secteur économique "1AUy" de Fontevraud-l'Abbaye).

La ressource en eau constitue un enjeu majeur pour le développement du territoire. Sans prise en compte de celle-ci, les aménagements prévus et l'arrivée de nouvelles populations sont susceptibles d'engendrer un défaut d'alimentation en eau potable dû à une forte augmentation des consommations d'eau potable. Un état des lieux des captages d'alimentation en eau potable a été réalisé et le projet de PLUi programme une évolution démographique modérée afin de tenir compte de ce constat.

Concernant la gestion des eaux usées et pluviales, l'accueil de nouvelles populations pourrait bouleverser cette gestion et générer un renforcement des risques de pollution ainsi que d'inondation par ruissellements des eaux de pluie. Ces effets éventuels seront réduits par une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, prévue dans le règlement écrit, et la création de bassins sur certains secteurs d'aménagement urbain ainsi qu'un renforcement des outils de traitement des eaux usées. Un raccordement automatique au réseau d'assainissement collectif sera réalisé pour les secteurs en bénéficiant, et l'aménagement de dispositifs de gestion autonomes performants est obligatoire pour les secteurs non raccordés aux réseaux.

Des risques naturels (cavités souterraines, mouvements de terrain, inondations, etc.) affectent le territoire. Le risque lié aux débordements des cours d'eau (ex : la Loire, l'Authion, le Thouet) est particulièrement présent et nécessite d'être pris en compte dans le développement futur du territoire. Pour ce faire, le PLUi prend en compte les Plans de Prévention du Risque d'inondation existants, en particulier la récente révision du PPRNPI du Val d'Authion et Loire Saumuroise, sous la forme de prescriptions réglementaires. Le projet de PLUi s'est assuré qu'aucun secteur de développement urbain ne soit concerné par ce risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Par le biais de recommandations et de géolocalisation (ex : cavités souterraines au sein des futurs secteurs d'aménagement), les futurs pétitionnaires seront alertés sur la présence de risques liés aux caractéristiques du sous-sol.

Certains secteurs font l'objet de risques plus localisés concernant la proximité d'un captage ou d'une zone de risque technologique lié à la présence d'un site ICPE, SEVESO ou non, de canalisations de gaz ou autres risques TMD. Ceux-ci sont pris en compte par le PLUi via le rappel de leur existence, l'accueil d'un développement résidentiel ou économique hors de ces risques ou à défaut, la mise en place de mesures de réduction (prescriptions réglementaires adaptés, recul des constructions, etc.) pour préserver la qualité de vie des habitants.

Dès lors que des secteurs urbanisés se trouvent en bordure d'infrastructures de transport fréquentées, le choix de développement urbain s'est tourné vers d'autres secteurs moins exposés, sinon des mesures particulières ont été mises en place pour pallier ces nuisances (ex : dispositions visant à reculer les futures constructions de l'infrastructure, création de bandes inconstructibles, réalisation d'études particulières). En effet, ces infrastructures peuvent engendrer des problématiques liées aux nuisances sonores et à la qualité de l'air, impactant de manière forte la qualité de vie et la santé des habitants.

La préservation du paysage, qu'elle relève du patrimoine naturel ou bâti, est également prise en compte au sein du PLUi. Toutefois, des impacts négatifs ont été relevés concernant l'intégration dans le paysage de futurs secteurs de développement urbain localisés en périphérie des entités urbaines ou générant la destruction partielle ou totale d'espaces boisés paysagers. Des mesures de réduction ont alors été mises en place pour limiter cet impact sur le paysage (ex : préservation d'un caractère boisé sur le secteur de la route du Bois de Bournan à Saumur).

Le développement urbain porté par le PLUi aura pour conséquence une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire, liées à l'arrivée de nouvelles populations (construction de nouveaux équipements, logements et densification du trafic). Bien que les secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation économique répondent à des besoins en termes de foncier et/ou d'accessibilité et/ou d'éloignement des nuisances, ceux-ci sont localisés, en majorité, sur des espaces en extension urbaine, impactant l'environnement et accroissant les flux domicile/travail ainsi que l'utilisation de la voiture individuelle. Ces besoins entraîneront donc des émissions de Gaz à Effet de Serre supplémentaires, en plus d'une augmentation des pressions sur les ressources énergétiques non renouvelables. Des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (création d'aménagement pour développement des mobilités douces, règles favorisant le développement des installations à énergie positive, etc.).