

UrbaDoc
Ingénieurs conseils

Département de l'Aude

COMMUNE DE
RIEUX-MINERVOIS

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

CONTRÔLE DE LEGALITE

21 NOV. 2011

DDE 11 - PREFET



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 2.2

Projet de PLU arrêté le :
Enquête publique :
Approbation le :

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	2
VUE D'ENSEMBLE.....	3
1 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "LE VIGNE" : ZONE AU.....	4
1.1 Situation géographique	4
1.2 Etat initial du site	4
1.3 Les accès	6
1.4 Superficie de la zone.....	7
1.5 Les surfaces à urbaniser	7
1.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	8
2 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "LA ROUQUETTE" : ZONE AU.....	9
2.1 Situation géographique	9
2.2 Etat initial du site	9
2.3 Les accès	11
2.4 Superficie de la zone.....	13
2.5 Les surfaces à urbaniser	13
2.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	14
3 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "VILLAGE" : ZONE AU.....	16
3.1 Situation géographique	16
3.2 Etat initial du site	16
3.3 Les accès	17
3.4 Superficie de la zone.....	18
3.5 Les surfaces à urbaniser	19
3.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	20
4 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "LE PASTISSIE" : ZONE AU.....	21
4.1 Situation géographique	21
4.2 Etat initial du site	21
4.3 Les accès	22
4.4 Superficie de la zone.....	23
4.5 Les surfaces à urbaniser	23
4.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	24
REMARQUES TRANSVERSALES.....	25

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de RIEUX-MINERVOIS comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations facultatives constituent une pièce du PLU indépendante du PADD.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.

Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs suivants :

- LE VIGNE (AU) ;
- LA ROUQUETTE (AU) ;
- LE VILLAGE (AU) ;
- LE PASTISSIE (AU)

L'ensemble des quatre secteurs (AU) répertoriés couvrent une superficie globale d'environ 5,58 hectares.

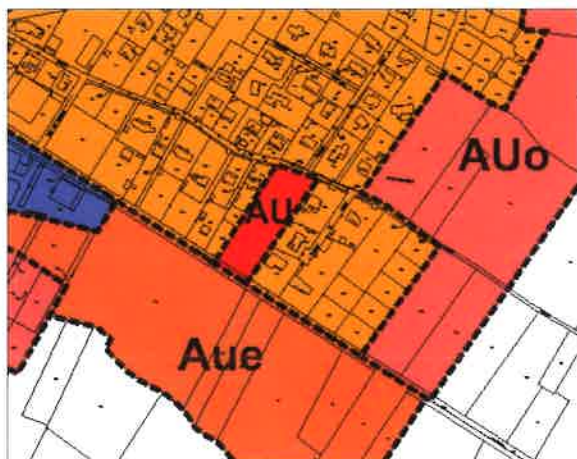
A ces quatre zones AU, s'ajoute également, le projet d'extension de la zone d'activités de la Pastissié (AUe) qui est géré par la communauté de communes et qui déclinera, conformément à ses compétences, les modalités et les grands principes d'aménagement de ce secteur. La zone AUe réservée à l'accueil d'activités se développe sur une superficie de 2,66 ha environ.

Vue d'ensemble



1 Projet d'aménagement du lieu-dit "LE VIGNE" : Zone AU

1.1 Situation géographique



Le secteur étudié se localise au sud-est de la commune à environ 1 000 mètres du noyau ancien de Rieux-Minervois.

Il est encadré par une vaste zone Uc et apparaît ainsi comme un espace interstitiel entre des habitations d'âge récent dont le développement s'est opéré selon des logiques de lotissement.

Au Sud, la zone AUe est réservée à l'installation d'activités dans le prolongement de la zone existante du Pastissié.

Les poches d'urbanisations se trouvant sur ce secteur se structurent en fonction d'axe de desserte se terminant le plus souvent en impasse ou venant se greffer plus rarement sur la route départementale menant à caunes Minervois.

L'aménagement de cette zone AU concerne la parcelle n°77 couvrant une surface globale d'environ 5 385 m².

1.2 Etat initial du site

La parcelle étudiée est vierge de toute construction. Elle se présente sous la forme d'une large bande (125 m sur 45 m) pour l'heure non valorisée par une quelconque activité. Le terrain est en effet laissé en jachère.

Aux abords immédiats, des constructions de type pavillonnaire sont implantées en milieu de parcelle, avec une densité somme toute bien affirmée. La zone AU est circonscrite au sud par le tracé de la route départementale (Rieux-Minervois / Caunes-Minervois).



Visibilité du site dans un sens sud nord, émanant de la route départementale. Le terrain laissé en friche se présente sous la forme d'une prairie sèche.



Visibilité dans un sens Sud-Nord émanant de la RD 11



Vue à partir du chemin du Vigné (sens Nord-Sud)

L'aménagement de la parcelle vise à créer une trame urbaine plus cohérente en vue de combler un espace interstitiel au sein d'une zone d'ores et déjà constituée.

Aucune contrainte d'ordre topographique ne vient conditionner l'aménagement de ce secteur qui est équipé en réseau divers (eau, assainissement, électricité).



1.3 Les accès



Le Chemin du Vigné circonscrit la zone AU sur la partie Nord sur une distance d'environ 48 mètres. Parallèlement à cet axe, la route départementale 11 délimite la parcelle au sud sur 42 mètres environ. Un accompagnement végétalisé en fond de parcelle permettra de créer un espace tampon en vue de limiter les nuisances sonores inhérente au trafic sur la route départementale. De par sa profondeur (125 mètres), la parcelle nécessitera l'aménagement d'une voie de pénétration spécifique, en accroche du chemin du Vigné.



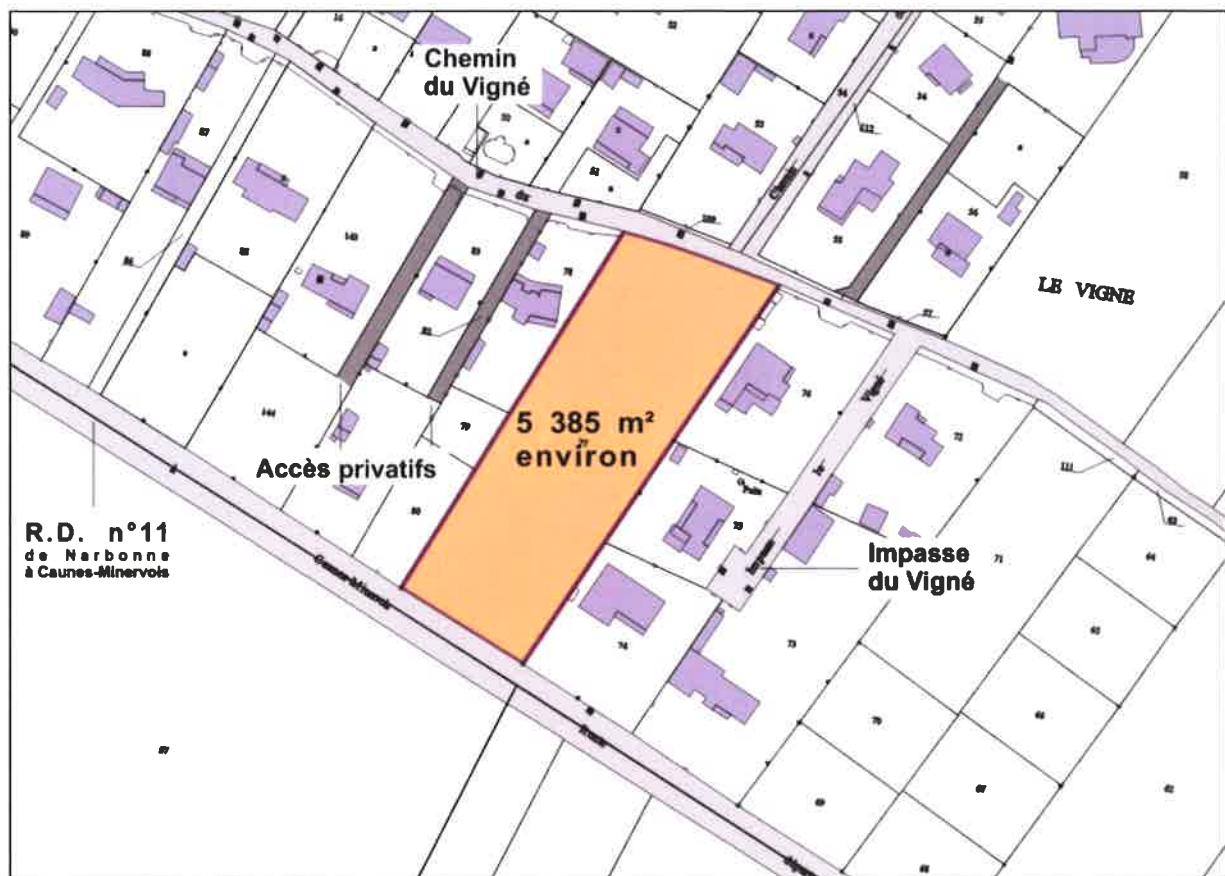
Le chemin du Vigné, circonscrit le site sur sa partie nord. La route départementale n°11 délimite la zone AU sur sa partie sud. Pour des raisons de sécurité, les accès s'effectueront à partir de la première voie précitée.

1.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
77	0	5	385

TOTAL : 0 hectare 5 a 385 ca

1.5 Les surfaces à urbaniser



Le secteur AU considéré couvre une surface totale d'environ 0,54 hectare. La parcelle étudiée peut faire l'objet d'un aménagement d'ensemble en veillant en particulier à rendre cohérente l'urbanisation de cette zone avec le développement urbain des constructions adjacentes et en limitant les sorties sur les axes les plus fréquentés. Ainsi toute accessibilité à partir de la route départementale n°11 sera exclue.

Les constructions adjacentes sont implantées sur des parcelles dont la superficie fluctue entre 1 250 et 2 000 m². Une forme bâtie visant à rentabiliser au maximum le parcellaire et à optimiser les voiries et réseaux divers sera encouragée.

1.6 Les dispositions du schéma d'aménagement

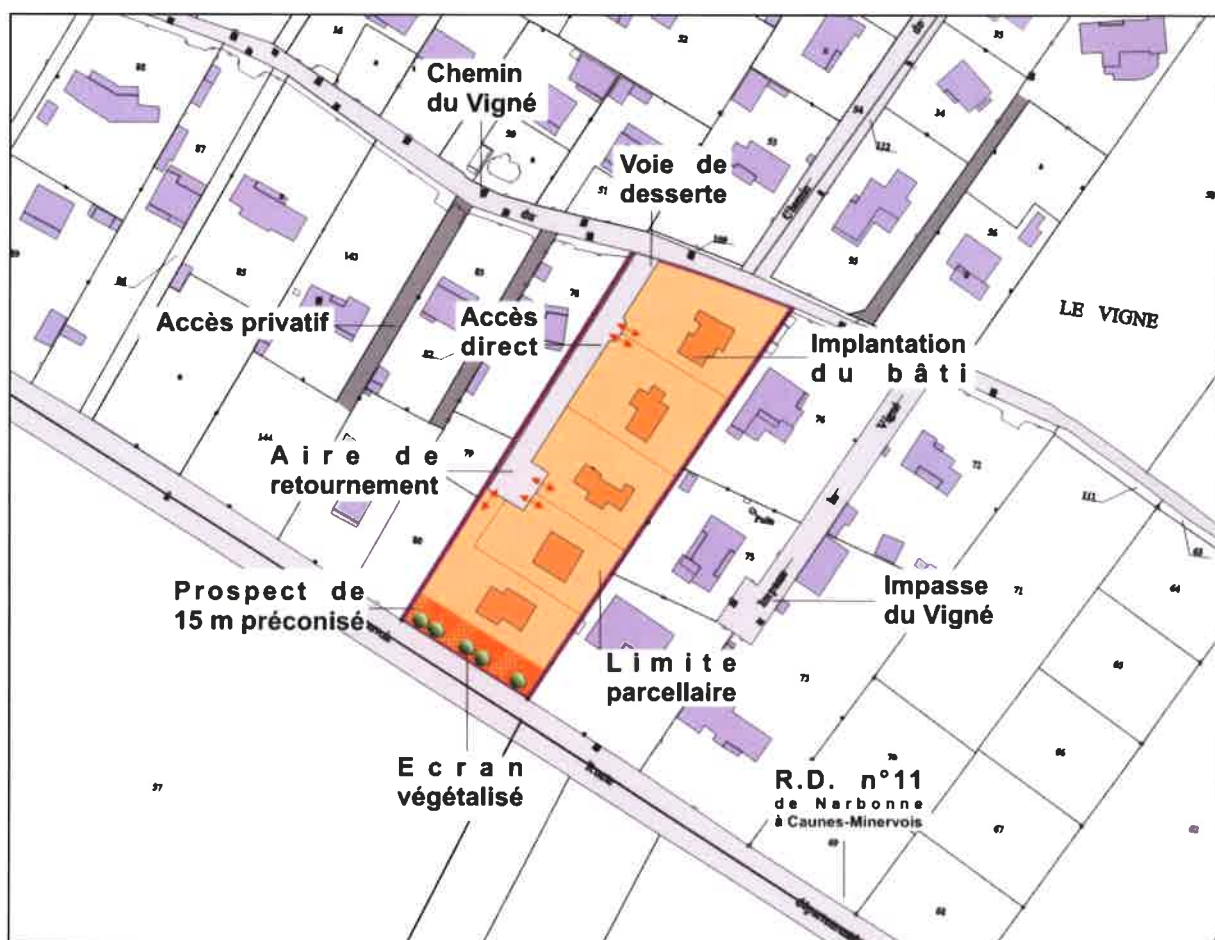
La parcelle n°77, référencée en zone AU sur le secteur du Vigné, couvre une superficie d'environ 5 385 m².

L'urbanisation dans cette zone devra être desservie en appuie du chemin éponyme. La création d'une voie de desserte similaire dans son tracé à celle de l'Impasse du Vigné ainsi que du chemin privatif qui la jouxte permettra de desservir le site sur toute sa profondeur.

Le découpage de ce secteur devra concorder, en terme de donnée surfacique et d'emprise bâtie, avec les réalisations que l'on retrouve à proximité immédiate : la superficie des parcelles adjacentes à la zone AU oscille le plus souvent entre 1 250 et 2 000 m².

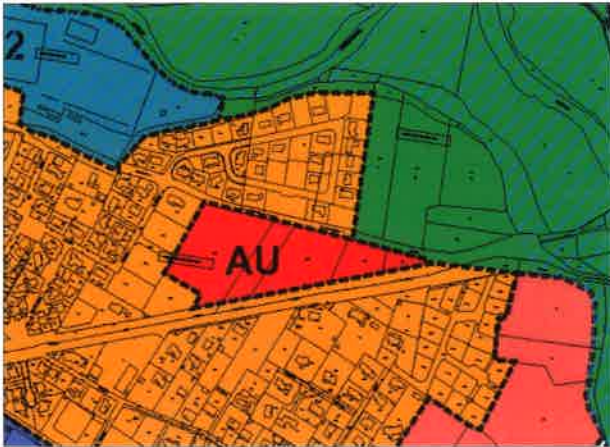
En vue de rentabiliser au mieux ce secteur, une densité plus affirmée est proposée : dans cette optique, l'implantation de 5 constructions sur des parcelles couvrant une superficie moyenne de 900 m² est plausible.

Les emplacements des accès et les tracés, schématisés ci-dessous, sont donnés à titre indicatif.



2 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA ROUQUETTE" : Zone AU

2.1 Situation géographique



La zone d'étude se localise à environ 1 000 mètres à l'Est du noyau ancien de Rieux-Minervois.

La zone AU est enchâssée au sein d'un secteur Uc correspondant à une trame urbaine caractérisée notamment par un développement pavillonnaire récent : opérations groupées des Oliviers, les Pins 1 et 2, le Vallon, etc.

Le chemin latéral du Vigné délimite le secteur sur sa partie sud. La voie départementale n°206 (Trèbes à Cesseras)

circonscribit la zone AU plus au Nord.

L'aménagement de la zone AU répond à une logique de résorptions d'une dent creuse avec la volonté de conforter cette zone Uc en disposant des capacités foncières encore présentes sur un secteur qui a connu récemment un développement urbain soutenu (opération les Pins 2, les Oliviers, Lot le Vallon).

2.2 Etat initial du site



Zone AU vue dans un sens Nord-Est / Sud-Ouest.

Le site est vierge de toute implantation d'établissement humain. Il se décompose en diverses sous-entités bien distinctes en fonction de la valorisation qui est accordée à chacun d'entre elles. Le secteur étudié est ainsi largement dévolu à la viticulture (partie ouest en limite des Oliviers) ou bien se présente plus rarement sous la forme de prairie sèche plus ou moins laissée en repos. Ponctuellement des haies paysagères délimitent le parcellaire.



La Rouquette : Travers boisés et pieds de vigne

Le chenal attendant au chemin latéral du Vigné représente un marqueur fort en terme de structuration de l'espace dans le sens où il constitue un seuil dans la progression de l'urbanisation aux abords des lotissements adjacents.



Plus au nord, la route départementale n°206 constitue au même titre une seconde ligne structurante. La topographie du site constitue sur sa partie nord une contrainte quant à l'aménagement de cette zone, posant en particulier la question de son accessibilité.

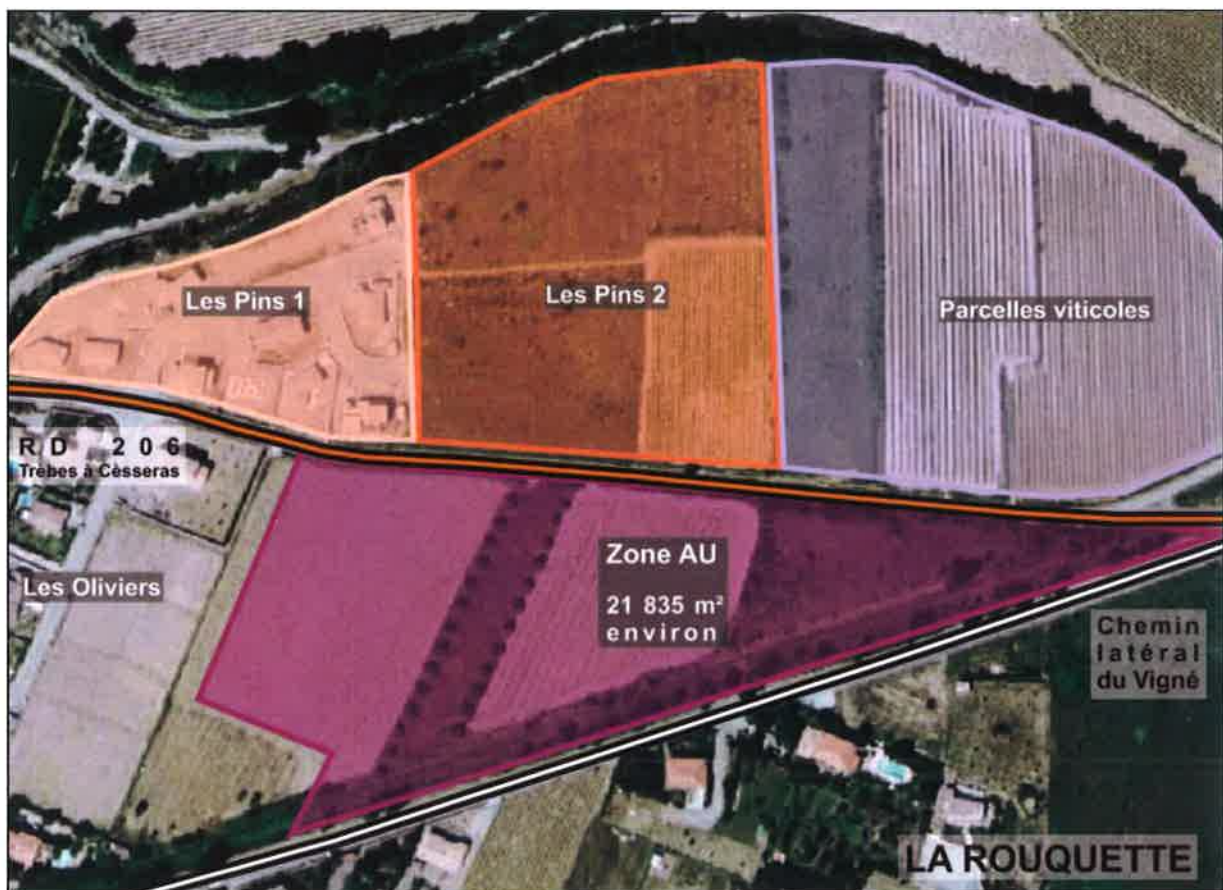


Les formes bâties que l'on retrouve à proximité correspondent à des programmations récentes sous la forme d'opérations groupées : le Vallon, les Pins 2 extension des Pins 1, etc. Les constructions de type pavillonnaire sont dans l'ensemble très récentes.



Urbanisation récente : le Vallon

2.3 Les accès



Le secteur étudié est circonscrit au Nord sur une distance d'environ 360 mètres, par la route départementale n°206 menant de Trèbes à Cesseras ; Une rupture de pente importante ne permet pas d'envisager une accessibilité à partir de ce tracé, notamment pour ce qui est de la desserte de la partie orientale de la zone AU.

Le chemin latéral du Vigné longe le secteur sur la sa partie Sud sur près de 370 mètres mais ne permet nullement de desservir le site étudié, du fait de la présence du chenal qui dissocie ce tracé de la zone AU.

Les axes précités ne permettent pas d'étayer la trame viaire sur le secteur de la Rouquette. La création d'une voie de desserte, interne à la zone AU, permettra de drainer le site dans son ensemble. La création de nouveaux accès, à partir de la route départementale n°206, est prohibée. Ainsi cette nouvelle voie viendra se greffer sur la rue du Bataillon du Minervois.



La RD n°206 reliant Trèbes à Cèsseras. Les accès que l'on observe sur la partie ouest du tracé en aval vers Rieux Minervois ne permettent pas de servir de point d'appui quant à la mise en place d'un maillage viaire pour le secteur étudié : le gabarit ne garantit pas une accessibilité aisée en vue de drainer le secteur dans son ensemble. Aussi, la route départementale n°206 apparaît largement plus encaissée sur le segment le plus à l'est.



Le chemin latéral du Vigné ne permet pas d'étayer le maillage viaire en direction de la Rouquette.

Les possibilités de prolonger les axes de desserte à partir des programmes adjacents seront encouragées en vue de rationaliser la trame viaire à moindre coût. L'aménagement du lotissement adjacent Les Oliviers permet d'assurer la continuité des principes de desserte plus à l'est, en proposant des possibilités de connexions à partir de la Rue du Bataillon du Minervois.



2.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
26	0	9	494
9	0	3	011
10	0	6	133
11	0	2	456
12	0	0	741

TOTAL : 2 hectare 1 a 835 ca

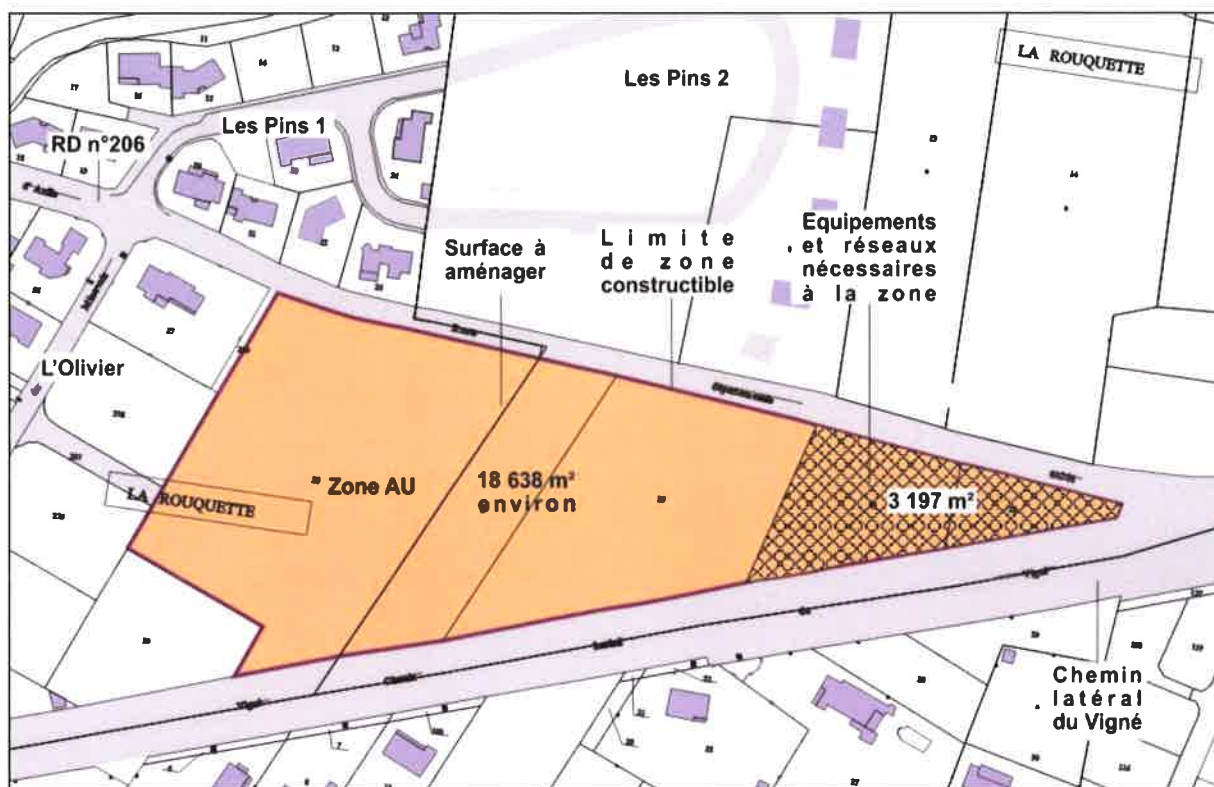
2.5 Les surfaces à urbaniser

Les 5 parcelles référencées en zone AU sur le secteur de la Rouquette couvrent dans leur ensemble environ 2,18 ha.

A noter que la pointe orientale du secteur situé le plus au sud est difficilement urbanisable. Aussi la volonté de ne pas y implanter d'habitation a été privilégiée. Ce secteur en pointe apparait comme un entre deux encadrés des deux côtés par des talus rendant de fait très difficile son accessibilité. Les deux parcelles concernées (n°11 et n°12) couvrent une superficie d'environ 3 197 m².

Seules seront permises les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réalisation d'une aire de retournement). Ainsi les réalisations à vocation résidentielle sur la zone AU Les Rouquettes concerneront au total une surface d'environ 18 638 m² environ.





2.6 Les dispositions du schéma d'aménagement

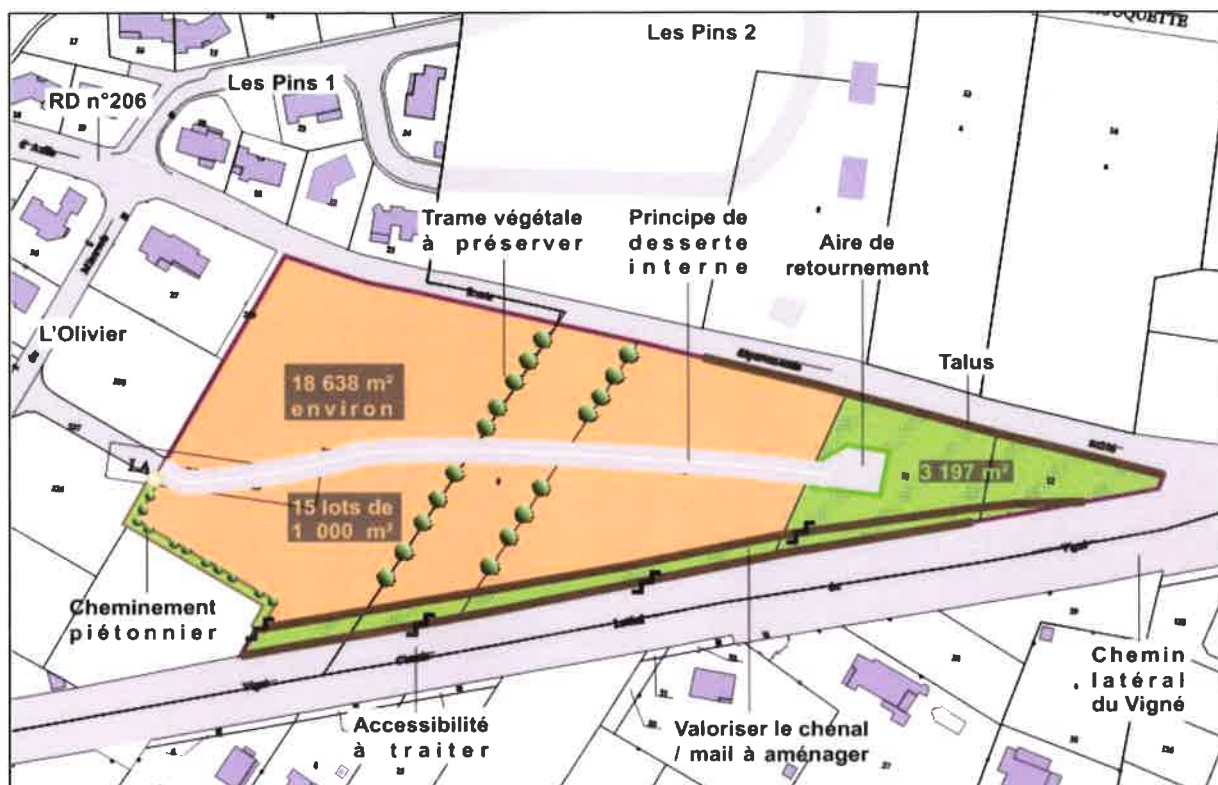
La superficie des parcelles adjacentes varient entre 600 m² à près de 2 000 m². Les surfaces minimales de 600 à 800 m² sont majoritaires. Aussi le découpage du secteur nord en 15 parcelles de 1 000 m² environ permet d'assurer une forme urbaine en adéquation avec les aménagements à vocation résidentielle réalisés à proximité, en ménageant une densité qui reste affirmée.

La desserte de ce secteur sera assurée par la création d'une voie interne aménagée sur près de 220 mètres.

Aussi la valorisation du chenal est basée sur son accessibilité couplée avec un paysagement adéquat afin que la population riveraine puisse s'approprier cet espace actuellement sous-qualifié.

La pointe située à l'est du site permettra l'aménagement d'une aire de retournement qui viendra compléter le principe de desserte sur ce secteur. Aucune construction, autre que d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics, ne sera autorisée. Outre les aménagements répondants aux observations précitées et qui sont opposables aux tiers, le secteur sera laissé en espace vert.

Les emplacements des accès et les tracés sont donnés à titre indicatif.



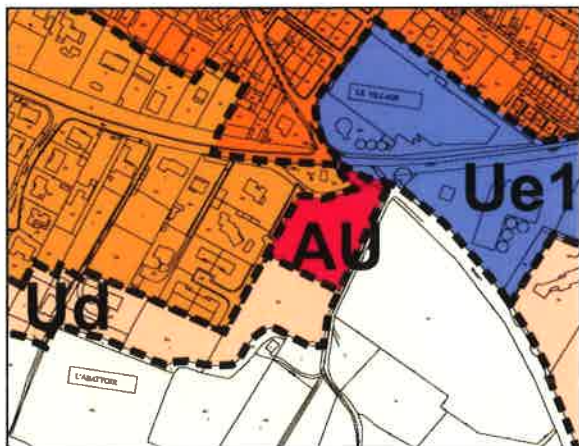
Principes d'aménagement : les éléments intrinsèques au site seront maintenus dans la mesure du possible (haies paysagères, travail sur la valorisation du chenal et de son appropriation) ; une voie de desserte complétée d'une aire de retournement permettra d'irriguer le site dans son ensemble, en vue de pallier à l'interdiction de créer de nouveaux accès directs à partir de la RD 206.



Possibilité d'implantation et d'agencement du bâti de part et d'autre de la voie interne en vue de maintenir une certaine densité avec des parcelles loties de l'ordre de 1 000 m².

3 Projet d'aménagement du lieu-dit "VILLAGE" : Zone AU

3.1 Situation géographique



Le secteur d'étude VILLAGE se situe à environ 400 mètres au sud du centre ancien de Rieux-Minervois, à proximité immédiate du tissu urbain relatif aux extensions opérées à partir du centre du village (zone Ub).

Il jouxte sur sa partie ouest une zone Uc caractérisée par une moindre densité relative au développement d'un habitat davantage diffus (pavillonnaire) : les Lavandes. Au sud, le site prolonge la zone Ud constituée par un habitat individuel avec un assainissement non collectif.

Le cimetière se développe à l'est du site tandis que plus au nord, se localise la zone d'activité avec sur ce secteur la coopérative viticole qui constitue un marqueur, en terme de paysage urbain, fort.

La zone AU concerne la parcelle n° 354 qui couvre une superficie d'environ 3 963 m².

3.2 Etat initial du site



La zone AU est recouverte par une trame végétale homogène constituée d'alignement d'oliviers.

Elle jouxte au nord une habitation dont l'âge d'achèvement tranche avec les réalisations les plus récentes développées sur ce secteur. La parcelle 354 est délimitée sur sa partie est par le mur du cimetière. De même la visibilité est barrée au Nord par la masse imposante des

infrastructures liées à la cave coopérative. Le secteur étudié est vierge de toute forme de construction et est bien pourvu en matière de réseau divers (eau potable, électricité, défense incendie, etc.).



Visibilité émanant de la rue Joseph Igual

3.3 Les accès



La zone AU est desservie par des voies de divers calibres : chemin d'exploitation de l'Olivet, rue en impasse Joseph Igual, rue de Moux, etc. L'extrémité Nord-Est du site jouxte le carrefour à partir duquel vient se brancher la route de Puichéric (RD n°55). A l'Est, un chemin

agraire circonscrit également le secteur sur une distance de 60 mètres environ. Il conviendra de veiller à ce que le statut du chemin précité soit maintenu. Les rues de Moux et de Joseph Igual permettront de servir de point d'appui quant à l'aménagement d'une desserte interne au secteur étudié.



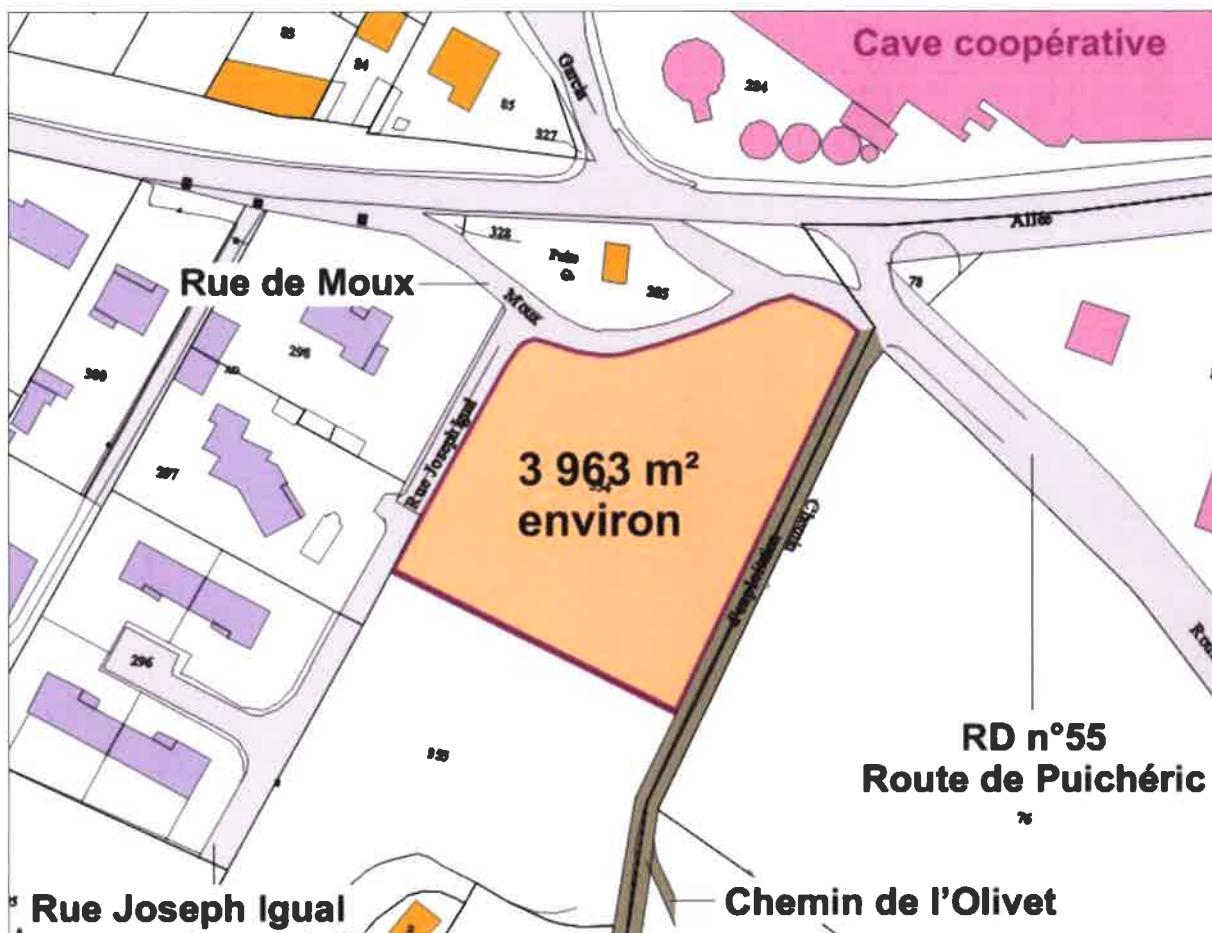
Chemin de l'Olivet, rue Joseph Igual et rue de Moux

3.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
354	0	3	963

TOTAL : 0 hectare 3 a 963 ca

3.5 Les surfaces à urbaniser



La parcelle considérée peut faire l'objet d'un aménagement dans son ensemble, du fait de données topographiques peu contraignantes, de facilité de desserte et de la présence d'équipements en matière de réseaux divers à proximité.

Au total, environ 4 000 m² pourront ainsi être urbanisés en veillant tout de même à rendre cohérents les aménagements à effectuer avec la forme bâtie que l'on retrouve au niveau des parcelles adjacentes et leur intégration au sein d'un cadre paysager de qualité qui se développe plus au Sud ; des aménagements paysagers appropriés permettront de créer un masque végétalisé afin de dénaturer au minimum les qualités paysagères dans lequel s'inscrit le secteur d'étude.

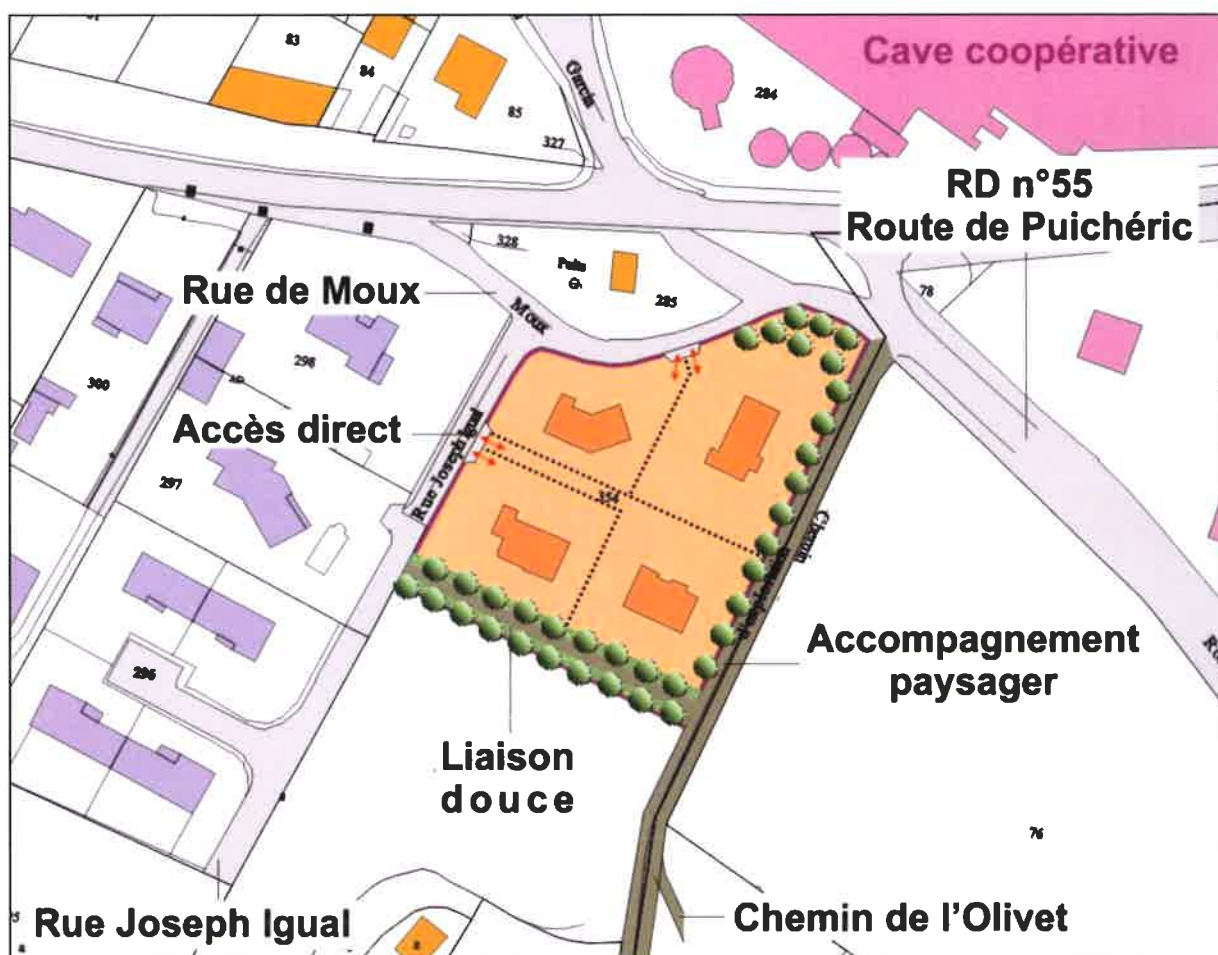
3.6 Les dispositions du schéma d'aménagement

Les aménagements répondront à une vocation résidentielle sous la forme d'habitations pavillonnaires. Le découpage parcellaire de ce secteur en 4 lots d'une surface moyenne de 800 m² permet de rentabiliser le foncier.

Les facilités d'accès à partir de la rue de Moux et de la Rue Joseph Igual ne nécessitent pas la réalisation de desserte supplémentaire, permettant de limiter les coûts en terme d'aménagement de voirie.

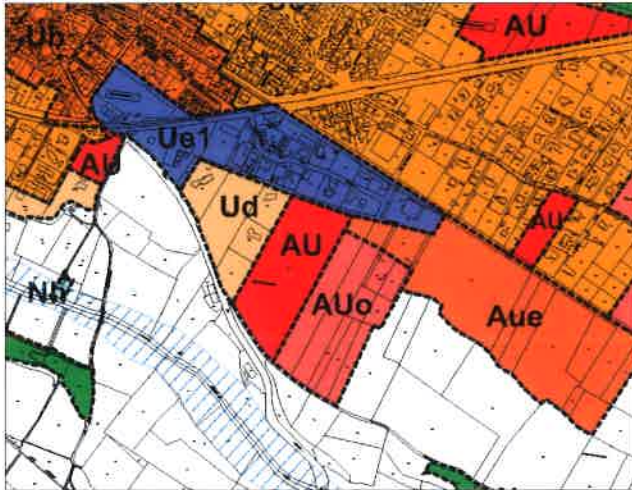
La mise en place d'une liaison douce sous la forme de cheminement piétonnier interdisant l'accessibilité aux véhicules motorisés permettra d'ouvrir ce secteur en assurant ainsi une connexion avec le chemin de l'Olivet qui peut en outre constituer un sentier récréatif.

Les emplacements des accès et les tracés sont donnés à titre indicatif.



4 Projet d'aménagement du lieu-dit "LE PASTISSIE" : Zone AU

4.1 Situation géographique

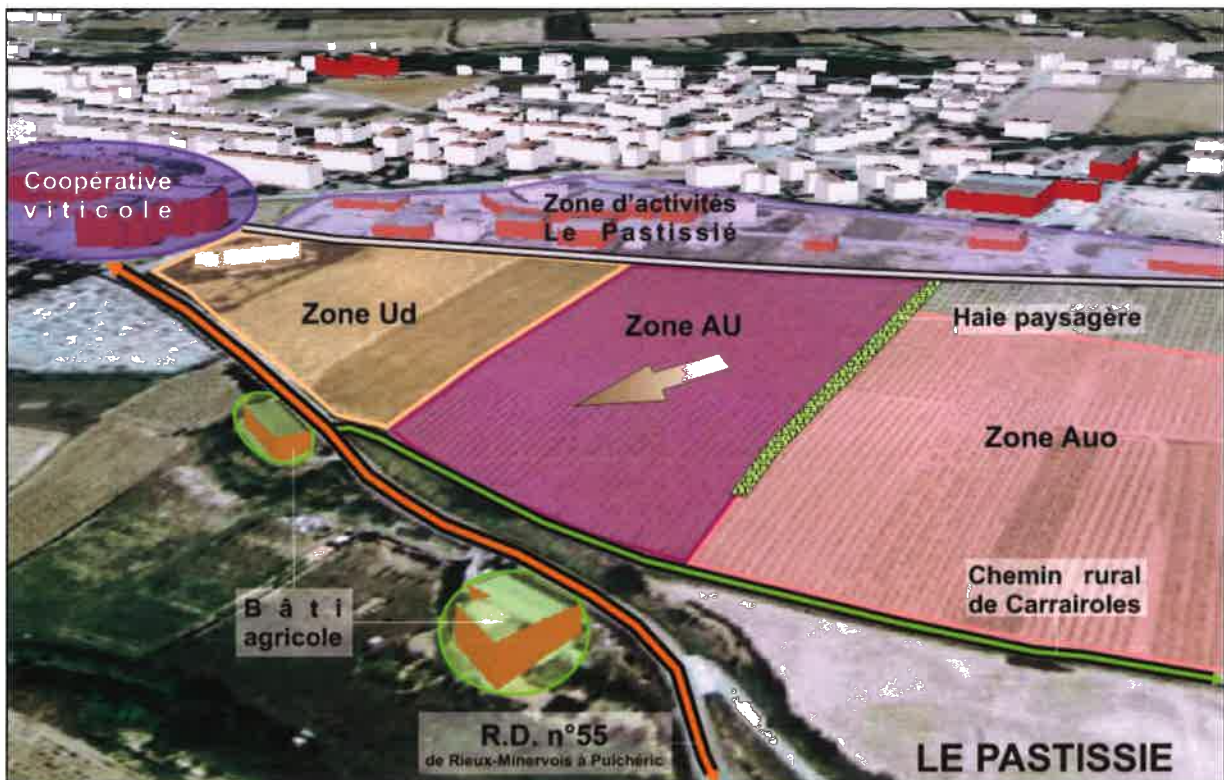


Le secteur AU dit le Pastissié se localise au sud est du noyau villageois de Rieux-Minervois à environ 650 mètres. Le site est encadré sur sa partie nord par la zone d'activité éponyme (Ue1) avec les parcelles dévolues à son extension (AUe) et dont le projet est porté par la communauté de communes.

Une zone d'habitat individuel assainie de manière individuelle (Ud) jouxte le site sur sa partie ouest. Une zone AUo fermée à usage d'habitat circonscrit le site sur sa partie orientale. Plus au sud, s'ouvre un

large parcellaire agricole mis en valeur par la viticulture, la RD n°55 (Puichéric/Rieux-Minervois) assurant une ligne de démarcation.

4.2 Etat initial du site

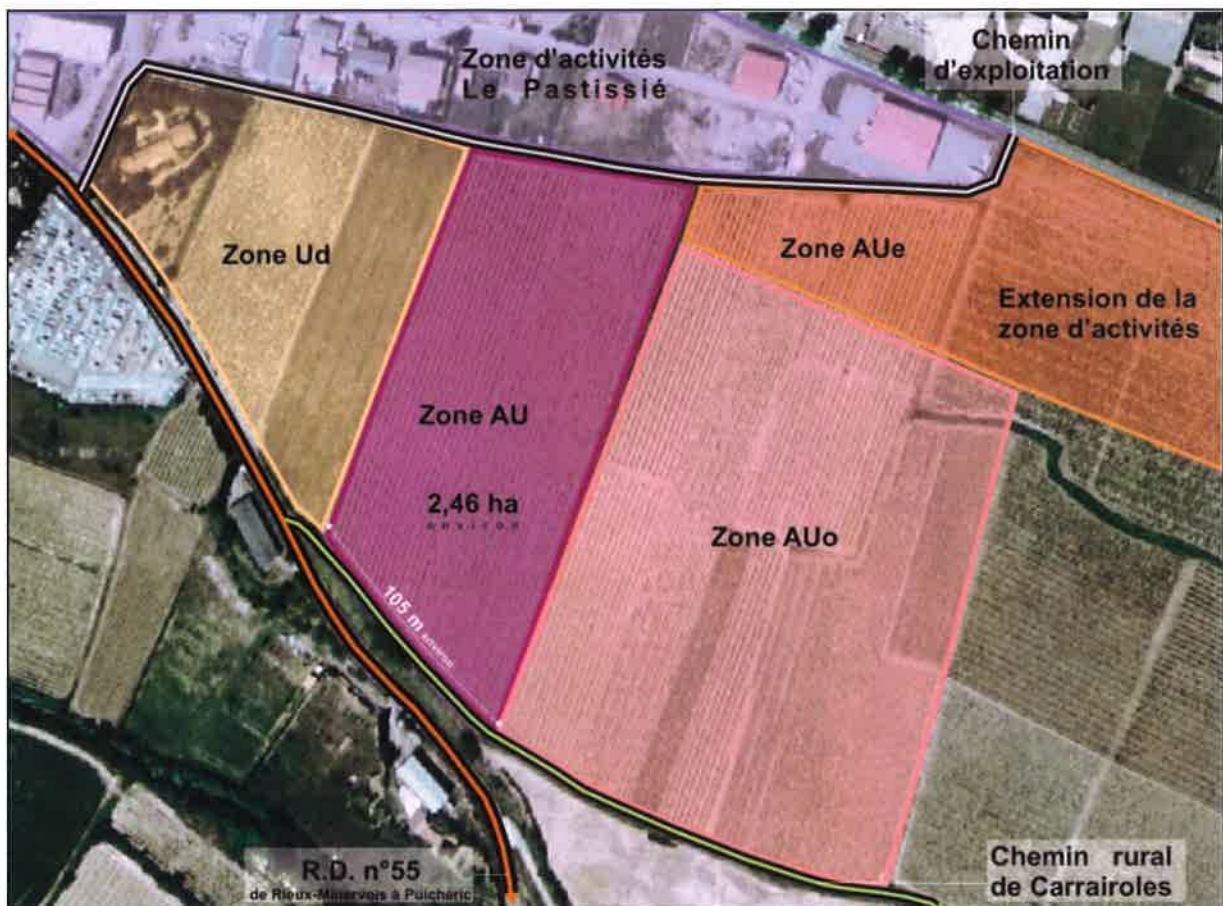


Le site est dévolu à la viticulture. Aucune construction, ne vient grever l'aménagement de ce secteur. Bien que le secteur étudié verse légèrement dans un sens Nord-Est / Sud-Ouest, la topographie ne semble pas constituer un frein quant à l'aménagement de ce secteur.

La trame paysagère en présence demeure tenue du seul fait d'une forte anthropisation de ce secteur par l'activité viticole : seule une haie naturelle en fond de parcelle sur la partie Est permet d'estomper l'empreinte paysagère des constructions à implanter.

Le chemin vicinal dit de Carrairoles dessert le site sur sa partie sud. La partie Nord est accessible à partir du chemin d'exploitation.

4.3 Les accès



La zone est localisée en retrait de deux infrastructures majeures : les routes départementales n°55 menant de Rieux Mienrvois à Puichéric et la n°11 permettant de joindre Narbonne à Caunes-Minervois.

Actuellement seul le chemin rural de Carrairoles longe la parcelle sur sa partie sud sur une distance d'environ 105 m.

Ce cheminement étroit sera à calibrer en vue de répondre à une augmentation du trafic sur ce secteur en devenir et dont les potentialités foncières demeurent conséquentes : la zone AUo qui jouxte le site étudié couvre une superficie d'environ 4,59 ha.

Plus au Nord le chemin d'exploitation desservant en partie la zone d'activités du Pastissié permet également de servir de support quant à l'accessibilité du site.

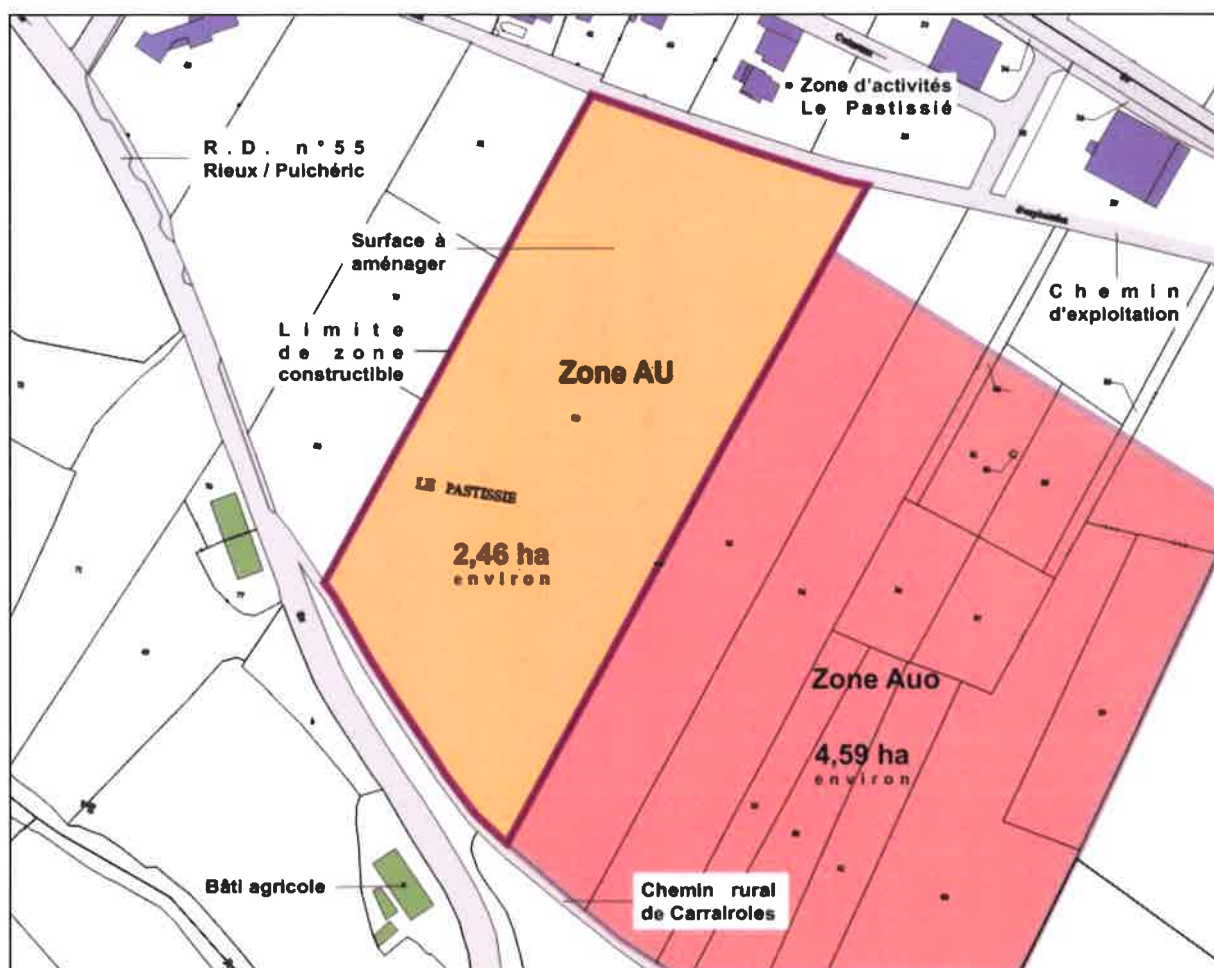
4.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
52	2	4	576

TOTAL : 2 hectare 4 a 576 ca

4.5 Les surfaces à urbaniser

Le secteur AU étudié couvre une surface totale d'environ 2,46 ha. La parcelle n°52 peut faire l'objet d'un aménagement d'ensemble en veillant à assurer la vocation première du chemin agricole pré-cité quant à la desserte des parcelles viticoles situées plus en aval en direction de Carrairoles.

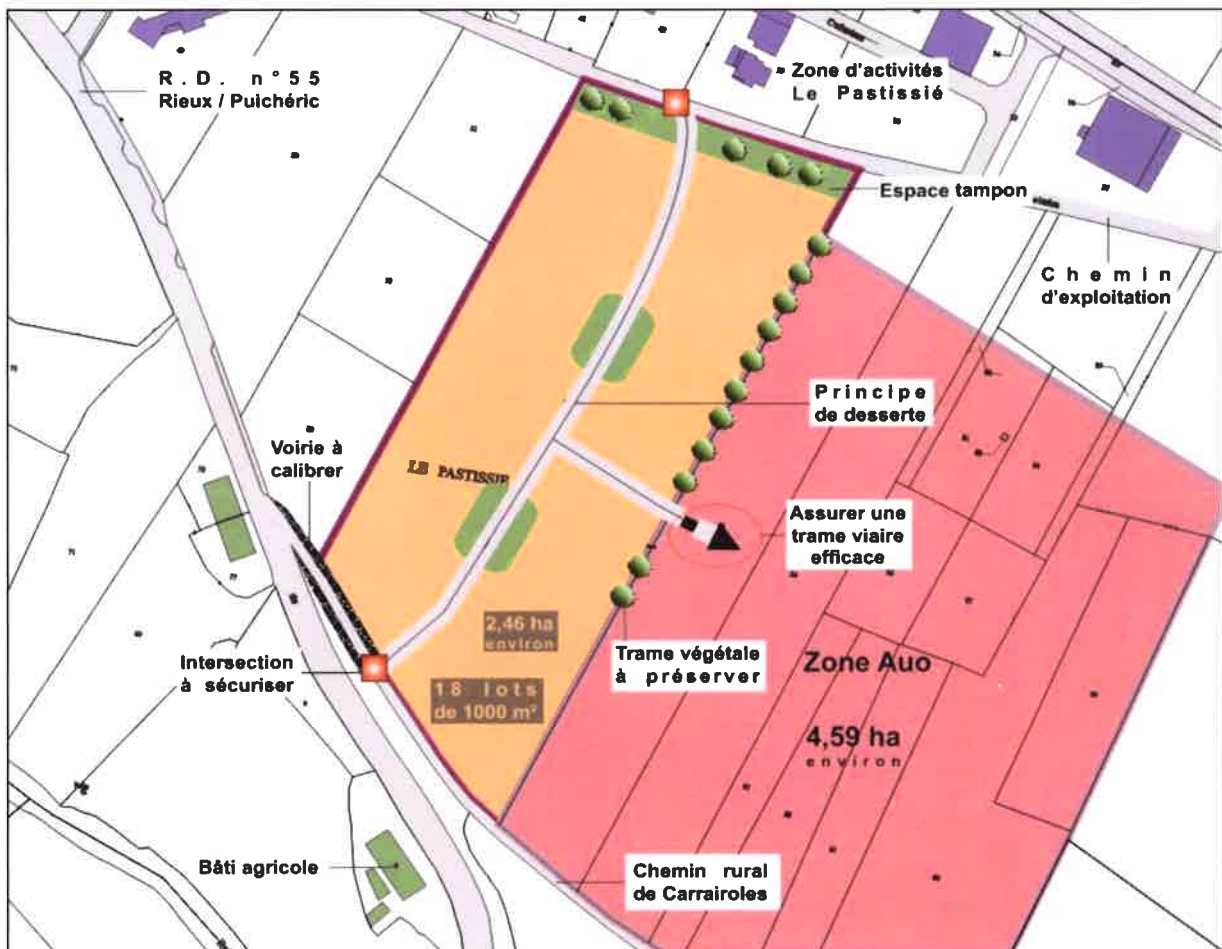


Conformément aux règlements portant sur les zones AU avec une densité recherchée d'une construction / 1000 m², il est envisagé l'implantation de 18 constructions environ.

4.6 Les dispositions du schéma d'aménagement

La desserte du site s'opérera en appui du chemin de Carraïroles qui nécessitera certains aménagements (élargissement notamment) afin de juguler au mieux le trafic automobile qui pourrait devenir important sur ce secteur. La création d'une voie interne permettra de drainer l'ensemble de la parcelle n°52 (large bande de 220 m de profondeur sur 105 m de largeur environ). Selon une démarche proactive visant à anticiper les besoins dans un horizon plus lointain (aménagement futur de la zone AUo), la mise en place de connexions viaires avec les programmes adjacents sera encouragée, avec sur la partie Nord la recherche d'une connexion avec le chemin d'exploitation qui dessert la zone d'activités du Pastissié.

La proximité de la zone d'activités du Pastissié oblige à proposer un accompagnement paysager adapté (coupure végétalisée) afin de limiter certaines nuisances sonores et/ou visuelles ; au nord du site, des distances de retrait minimales quant à l'implantation des constructions pourront également être observées.



Remarques transversales

Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

L'accès et la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

☛ **Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :**

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☛ **Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.** Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

Les réseaux

Le secteur pourra être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pertinence des projets

Les zones d'urbanisation envisagées (AU ou AUo) sont pertinentes dans la mesure où elles se situent pour la plupart en continuité des zones déjà bâties. L'urbanisation de ces zones sera réalisée progressivement, c'est pourquoi, certaines d'ailleurs sont bloquées, elles nécessiteront obligatoirement une modification du PLU.

Si toutes les zones sont urbanisées, elles entraîneront une progression démographique sur la commune. L'urbanisation de toutes ces zones nécessitera cependant des coûts conséquents en terme de défense incendie, de voirie etc.

Concernant les sites choisis, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.