

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE PIECE N°2

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du : 26 MARS 2010

A Fain-lès-Montbard le :

Le Maire

30 MAI 2011



Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du : 27 MAI 2011

A Fain-lès-Montbard le : 30 MAI 2011

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Parguak 10000 TROYES
cdhu 10@wanadoo.fr

Déposé le :

23 JUIN 2011

ALA SOUS-PRÉFECTURE
DE MONTBARD

SOMMAIRE

Introduction	2
Objectif de développement durable	5
Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de Fain-les-Montbard	7
Représentation graphique du PADD	14

1. INTRODUCTION

Pour rappel...

Le Plan Local d'Urbanisme est un **instrument de planification** qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté **de développement de la collectivité**. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

« Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre »

Les principes issus de la loi « Solidarité et renouvellement Urbain » du 13/12/00 et de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2/07/03

- **Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- **Principe du respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.
- **Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non)
- **Principe de concertation** autour des projets et élargissement des discussions et débats avant la finalisation

*art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.*

...

Il est accompagné d'annexes.

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de Fain-lès-Montbard. Elle impose le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme.**

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 121.1 du code de l'urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

- **l'équilibre** entre les différents modes de développement urbain (étalement et renouvellement)
- **la diversité** urbaine et la mixité sociale
- **l'utilisation économe et équilibrée** des différents espaces du territoire communal

C'est l'expression d'un projet politique, élaboré sous la responsabilité des élus.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens.

C'est un projet débattu, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est un projet global embrassant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour un territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif.

Le PADD définira les orientations, prévoira les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour le traitement des espaces publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, et le respect de la mixité sociale.

Le PADD se devra d'être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE FAIN-LES-MONTBARD

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre **le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature** (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

2. OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

En résumé, le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques suivantes sur la commune,

De l'analyse paysagère et urbaine, nous constatons...

- Un cadre paysager varié et rythmé, celui de l'Auxois, la vallée de la Brenne...,
- L'agriculture, une composante du paysage naturel, une activité économique aussi...,
- Un bâti ancien conservé et mis en valeur,
- Des espaces verts privés entretenus,
- Un village dans l'ensemble « groupé », sans écarts,
- Une très forte implantation économique.

Mais aussi...

- Des infrastructures routières structurantes, mais aussi « destructurantes » : un village scindé par une voie départementale, des centralités dilatées...,
- Des sensibilités paysagères, des panoramas à conserver et des contraintes : zone inondable, voies...,
- Un développement limité en fond de vallée.

Principe d'intervention...

Conserver un équilibre entre le développement « urbain et économique » et la préservation du site. Il s'agit de conforter l'identité villageoise en renforçant d'une part les « maillons de centralité » et leurs « liens » ...et ainsi « estomper » l'image de la « route », de ses passages nombreux et parfois dangereux. Il s'agit aussi de conserver l'identité architecturale et paysagère, d'intégrer les contraintes existantes dans les orientations communales et trouver des mesures compensatoires...

De l'analyse statistique, nous constatons...

- Un dynamisme démographique en baisse,
- Un vieillissement de la population accentué,
- Une part de 20-39 ans en baisse,
- Un effort à la construction réduit,
- Une offre de logement prépondérante : l'accession à la propriété.

Mais aussi...

- Une commune économiquement dynamique : de nombreuses entreprises,
- Un taux d'emplois important,
- Une commune attractive.

Principe d'intervention...

La commune génère un nombre d'emplois supérieur à son nombre d'actifs occupés. Il s'agit donc pour Fain-lès-Montbard d'attirer non seulement des actifs extérieurs, mais également de leur donner des possibilités réelles de s'installer sur la commune en permettant à tous d'habiter le territoire dans un logement adapté à sa condition et à ses moyens financiers : **accession à la propriété, logement locatifs.**

Ces constats montrent la nécessité pour la commune de,

- **composer avec un existant environnemental, agricole, résidentiel et patrimonial...**
- **protéger les éléments forts et distinctifs, source d'unité et de caractère pour une commune rurale : le bâti, le paysage...**
- **prévoir des perspectives de développement cohérentes tenant compte des équipements collectifs présents et futurs...**
- **promouvoir un développement de l'économie source de dynamisme...**

L'ambition de développement de Fain-lès-Montbard pour les 15 prochaines années, intègre pleinement les préoccupations de développement durable exprimées dans la loi SRU et peut se définir comme :

"Un projet de qualité de vie, qui met en oeuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les ressources environnementales et l'identité du territoire".

3. LES ORIENTATIONS GENERALES D'URNANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE FAIN-LÈS-MONTBARD

Elles s'appuient sur :

- une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,
- et d'une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.

Entre son passé rural et son actualité périurbaine, Fain-lès-Montbard cherche à garder son identité de village, en associant à cela le besoin d'assurer un développement démographique et économique. Il s'agit donc de composer avec une histoire, un existant parfois contraignant ... mais aussi valorisant : création d'une zone d'activité... un cadre naturel valorisant...

Chacune des orientations regroupe un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

Les orientations de développement ont été travaillées en ce sens et répondent aux enjeux suivants,

1. Le projet urbain :

Promouvoir un développement urbain cohérent et économe

- **Inscrire les secteurs d'urbanisation future à l'intérieur des limites physiques « induites », privilégiant la densification et le regroupement, à l'éparpillement.**

La commune de Fain-lès-Montbard s'intercale entre le coteau, au pied duquel elle s'implante et la voie départementale, parallèlement doublée par la voie ferrée et la Brenne en limite de finage.

Les contraintes sont nombreuses : axe à grande circulation, voie ferrée, zone inondable, topographie...

Cette implantation entraîne inévitablement des « limites » en matière d'urbanisation. Pour autant l'étalement linéaire le long de la voie principale n'est pas une orientation souhaitable. En effet, l'éparpillement, l'étirement met à mal l'émergence de la centralité, entraîne des surcoûts de réseaux et un recours systématique à la voiture.

En fixant des secteurs d'urbanisation en continuité du bâti et en s'orientant vers un développement en épaisseur, la commune respecte les principes de Développement Durable : Regrouper, concentrer les secteurs d'urbanisation future, pour une utilisation économe de l'espace, une économie des énergies et une limitation des déplacements...

La principale zone vouée à l'urbanisation (déjà dans le POS actuel) s'intercale entre la zone d'activités et le dernier lotissement.

- **Fixer un objectif de développement démographique cohérent et maîtrisé**

Estimer les équipements présents par rapport aux perspectives de développement : eau, électricité, assainissement, école... Il s'agit de s'adapter aux infrastructures présents et anticiper les besoins futurs (emplacements réservés, équipements...).

Le POS actuel propose encore des secteurs destinés au développement de l'urbanisation : environ 10 hectares.

La population actuelle est de 286 habitants. La commune connaît aujourd'hui une reprise de son parc existant, avec un marché de la «seconde main» dans ses lotissements des années 70-80.

Ce phénomène devra amener la commune, sans constructions nouvelles, à 330-340 habitants d'ici quelques années.

Les secteurs voués à l'urbanisation future concernent environ 13 ha. Cette ouverture permettra en théorie, la construction d'environ 70 habitations à l'horizon 2025 soit :

- Sur les 13 ha, nous retenons environ 30% pour les espaces verts et la voirie,
- Sur 9 ha, nous avons 70 habitations
- Avec un taux d'occupation de 2,4 (tendance à la baisse), **soit environ 168 personnes.**

Ces personnes viendront en partie compenser la variation de la taille des ménages, maintenir la population actuelle et augmenter la population de la commune.

Le phasage des zones à urbaniser assurera un développement organisé dans le temps, permettant ainsi d'ajuster les besoins inhérents. Cette chronologie court, moyen et long terme s'appuiera sur l'estimation des équipements à créer ou à renforcer. Le zonage le traduira, ainsi que les orientations d'aménagements et le règlement.

Les équipements présents sur la commune :

- En matière d'assainissement, collectif sur la commune (fixé dans le zonage d'assainissement), la station d'épuration est en capacité d'assurer cette augmentation, et le branchement prochain à la station de Montbard confortera plus encore ce constat.
- Le château d'eau, sa capacité de traitement, suffit également à assurer les besoins des futures constructions
- L'école, au sein d'un Regroupement Pédagogique Intercommunale (RPI) : la création de nouvelles classes sera nécessaire...
- **Diversifier l'offre de logement en favorisant une mixité sociale...**

Cette disponibilité de secteurs à urbaniser doit permettre à la commune de conserver un dynamisme démographique continu pendant un certain nombre d'années (la commune ne peut s'étendre en longueur et sur la largeur les limites s'observent).

Pour cela la commune doit prendre conscience de l'importance à créer une dynamique interne dans son parc de logement, moins consommatrice d'espaces et au contraire, créatrice d'une rotation rapide des ménages.

Prévoir une offre diversifiée en logement permettant de capter des populations variées, d'attirer des populations plus jeunes et actives... afin de conforter et renforcer le dynamisme démographique. Pour cela proposer des offres diversifiées (locatif à loyer modéré, à l'accession à la propriété, en passant par des offres intermédiaires permettant à des locataires d'acquérir leur logement et ainsi pérenniser leur installation sur la commune).

- **Conforter le tissu économique local : vers un équilibre emploi/habitat**

Fain-lès-Montbard joue de l'effet vitrine de la RD905 traversant la commune. Cet axe très emprunté, draine un nombre de véhicules importants. Les activités sur la commune sont déjà à une échelle plus périurbaine et de moins en moins rurale : une importante zone d'activités prochainement agrandie.

Le souhait de Fain-lès-Montbard est d'attirer des habitants à travers des activités sur place et de proposer une offre d'emplois.

Bien que le nombre d'exploitant agricole sur la commune soit quasi anecdotique, cette activité laisse sur le territoire communal, la « matière de base » : **les terres de cultures...**

Le dynamisme économique de Fain-lès-Montbard passe donc également par le respect de l'agriculture, comment ?

- par une limitation du grignotage des terres agricoles...
- par la prise en compte de cette activité dans toutes les réflexions concernant le développement...
- par la garantie d'offrir à cette activité les moyens suffisants d'évoluer...
- par la protection des pratiques spatiales, en conservant les chemins d'exploitations...

Pour les habitants : préserver et améliorer la qualité du cadre de vie ...

- **Aménager en rééquilibrant le fonctionnement urbain, notamment l'organisation des déplacements.**

La commune est particulièrement attentive à la question de préservation de la qualité de vie, par une démarche d'amélioration des communications et de sécurisation des déplacements.

Le constat :

- Un axe classé à grande circulation, dangereux dans sa traversée,
- Une zone de bruit,
- Des usagers variés : les piétons (attention aux enfants, en particulier lors de la traversée de la RD pour rejoindre le terrain de jeux près de la ligne de la voie ferrée), les automobilistes, engins agricoles, les cyclistes...

Les objectifs : Il s'agit de sécuriser, d'organiser les déplacements dans le village, de faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture...De veiller à appliquer les réglementations en vigueur en matière de lutte contre le bruit (voie ferrée)...

Les moyens :

- La commune avec le soutien du Conseil Général s'est lancée dans des travaux de sécurisation et d'amélioration de la traversée du village : chicane...Pour autant le nombre de véhicule/jours sur cet axe augmente.
- L'aménagement des futures zones d'urbanisation devra s'appuyer sur un réseau viaire cohérent et connecté (avec le réseau existant) offrant des alternatives de circulation et n'alourdissant pas le trafic sur les voies existantes.
- Afin de minimiser l'utilisation des véhicules, des cheminements piétons sécurisés seront à organiser pour les déplacements quotidiens (emmener les enfants à l'école, se rendre à son travail à pieds sur la commune de Fain-lès-Montbard, se balader...)
- Créer des liaisons piétonnes entre les zones d'habitat et les zones d'activités afin d'offrir des alternatives dans les modes de déplacements.
- Les chemins d'exploitation nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole doivent être pérennisés.

Cette démarche confortera la position de la commune sur cette thématique de déplacements, inscrit dans une logique de limitation de l'usage des véhicules...

- **Réaménager les espaces publics, les espaces de convivialité....recréer de la centralité...**

L'espace public est par nature l'espace privilégié des dynamiques relationnelles, il est en outre le vecteur d'identité pour toute la commune permettant ainsi de créer des liens entre les zones récentes et les plus anciennes.

Sur la commune, la lecture du village a montré une faiblesse dans cette inscription : pas d'éléments suffisamment identitaires, suffisamment clairs, suffisamment mis en valeur pour créer de la centralité...

La place autour de l'église, par sa localisation en bordure de la voie départementale, n'offre pas les conditions « géographiques » pour créer de la « centralité », et la place de la mairie par manque d'harmonie, de mise en valeur ne permet pas de renvoyer une image juste de convivialité...

Les actions engagées par la commune dans le traitement de l'espace public (voies, places, entrées de ville), à travers des actions telles que l'Opération Cœur de Villages et l'étude « loi Barnier », devront révéler de cette stratégie de transformer l'image du village par la qualité urbaine.

- **Préserver et renforcer l'identité architecturale et rurale du village : protéger l'organisation et l'esprit des constructions traditionnelles, promouvoir une architecture de qualité...**

L'identité d'origine rurale a laissé place à une identité plus périurbaine, toutefois certaines mesures permettent de renforcer et surtout recréer une authenticité rurale et locale aujourd'hui plus ou moins diluée.

C'est par le choix d'une couleur, d'une forme, d'une implantation que le bâti récent peut conserver, et créer une continuité avec les formes bâties anciennes. Au contraire, l'absence de liens, une implantation hasardeuse, génèrent une discontinuité discutable et surtout dommageable pour l'inscription des extensions dans le site, leur intégration, mais de façon plus globale pour le village...

C'est à travers le règlement que certaines dispositions permettent de garantir une cohérence et unité au sein du village. Les règles permettront de prévoir des implantations des constructions nouvelles en rapport avec l'espace public, en rapport avec les formes, les couleurs originelles, pour favoriser ainsi leur bonne intégration dans le paysage.

- **Inviter le végétal dans la commune et ses pourtours...**

Le végétal doit s'associer intimement aux espaces publics, places et chemins. Associée au bâti, la végétation anime, aère et intègre les différents éléments et fait le lien avec le paysage environnant.

C'est par cette interpénétration du végétal et du minéral que l'intégration se joue.

L'aspect bucolique du village relève de nombreux jardins, espaces arborés dont il convient de protéger.

La végétation s'associe à l'identité d'un village, à travers ses valeurs traditionnelles, symboliques, culturelles et somme toute géographiques.

Tilleuls pour les arbres symboliques, Peupliers et Fresnes pour les alignements, les entrées...associés parfois à des haies de Charmilles...voilà entre autre ce que l'on retrouve typiquement dans les villages de Bourgogne et sur Fain-lès-Montbard...

Les essences locales seront à privilégier pour tout aménagement sur la commune de Fain-les-Montbard afin de conserver une réelle cohérence.

Ces mesures tant pour les entrées, les bordures des voies principales, ou bien les zones d'extension seront inscrites à travers les orientations d'aménagements des zones à urbaniser... Le règlement édictera aussi ces mesures.

Le P.A.D.D. identifie les espaces naturels comme une composante essentielle de la politique de développement urbain local, non plus en tant qu'espace résiduel mais au contraire comme une richesse patrimoniale, environnementale, garant d'une **IDENTITE COMMUNALE**.

2. Le projet naturel :

Promouvoir la qualité des paysages du territoire.

C'est ce riche patrimoine naturel qui compose la qualité du cadre de vie local, recherché et apprécié par ses habitants, mais également les nombreux visiteurs sillonnant à travers les chemins de randonnée les environs de Montbard, le Vallon de Fontenay, Flavigny-sur-Ozerain... pour ne citer qu'eux.

Il est donc important de pérenniser ces composantes majeures du territoire par des mesures de protection et de valorisation.

- **Maintenir la vocation agricole : cultures, bocages...à forte valeur identitaire**

Les espaces agricoles composent majoritairement le paysage de la commune. Il est important de protéger cet usage afin de conserver l'agriculture en tant qu'élément de diversités paysagères, contribuant au caractère rural du village.

Les champs de cultures occupent principalement les espaces vouées à cette activité, les près, les bocages tentent de se maintenir sur les secteurs plus contraignants (topographie, humidité...).

L'occupation de ces secteurs agricoles doit concourir à la valorisation agronomique des sols et la préservation de l'activité agricole. La consommation raisonnable d'une fraction de ces espaces à vocation urbaine sera admise dans le respect d'un équilibre maîtrisé.

- **Protéger les coteaux et les espaces boisés :**

Les coteaux doivent être préservés de toute urbanisation. Le développement de l'urbanisation s'est fait traditionnellement en fond de vallée en maîtrisant les extensions sur les hauteurs.

Les espaces boisés sont peu nombreux, pour autant leur protection semble nécessaire à la qualité du site. De même le développement de certains permettra de créer sur des sites stratégiques (entre future zone à urbaniser et la zone d'activités), un espace tampon entre deux types d'occupation différente.

Leur inscription en Espace Boisé Classé pour la plupart garantira leur protection et assurera à d'autres endroits leur création.

- **Prendre en compte les enjeux de la vallée de la Brenne, sous toutes ses formes : zone inondable, périmètre de captage...nécessaires pour une bonne appréciation des enjeux du territoire communal.**

Il est important d'intégrer les enjeux de la Vallée de la Brenne, identifiés comme une richesse patrimoniale et environnementale majeure pour la commune dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme.

Les espaces paysagers qui la composent doivent être conservés et certaines mesures, protections, ne doivent être vues comme des contraintes, mais au contraire nécessaires à la gestion équilibrée des ressources et des besoins, à l'équilibre écologique...

La prise en compte de ces données dans les réflexions communales s'impose et se justifie en terme de développement durable et d'utilisation économe et équilibrée des espaces naturelles...la préservation de l'eau (la Brenne)....

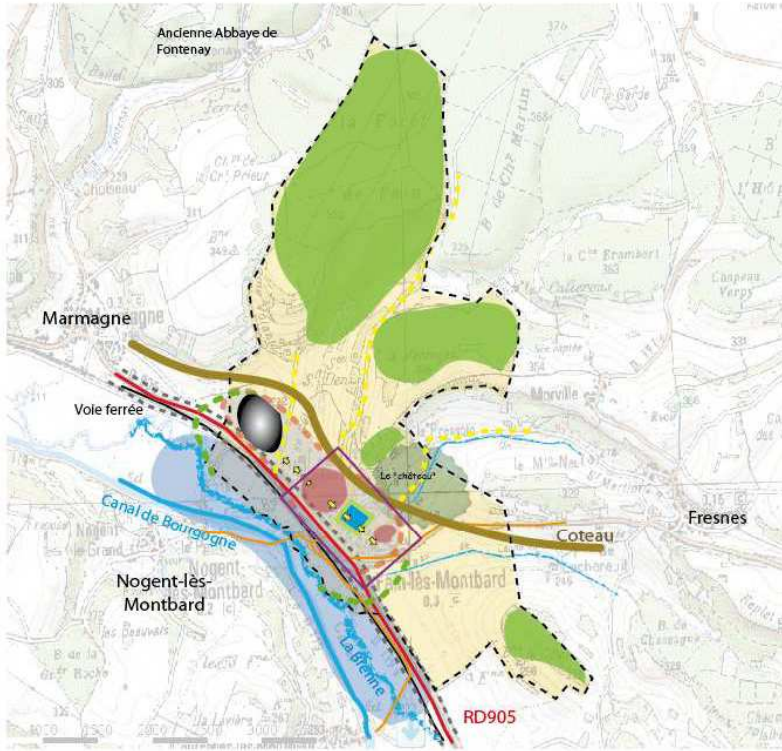
Ainsi pour les zones soumises directement au risque inondation, il est nécessaire de préserver les champs d'expansion des crues en limitant l'urbanisation.

La commune compte un point de captage d'eau potable dans la partie inondable, et pour cela, prendre en compte les contraintes liées à la protection de cette ressource en interdisant toute construction dans le périmètre immédiat, et en protégeant les eaux captées de toute pollution dans le périmètre rapproché et éloigné.

Cette partie basse du territoire communal se caractérise par une grande richesse paysagère et écologique... Fain-lès-Montbard souhaite affirmer la qualité de son cadre de vie, notamment dans cette partie du territoire communal...





C'est à travers le zonage et le règlement que certaines dispositions permettront de garantir ces orientations et cette préservation.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE COMMUNE DE FAIN-LES-MONTBARD







P.A.D.D. URBAIN de la commune de Fain-ès-Montbard






Promouvoir un développement urbain "COHERENT" et "ECONOME"

-  Conserver des limites bâties cohérentes privilégiant la densification et le regroupement à l'éparpillement. Il s'agit de prendre appui sur les limites physiques naturelles (Brenne, coteau...) et celles artificielles (voies départementales, voie ferrée...)
-  Fixer un objectif de développement démographique cohérent et maîtrisé, en fonction des équipements présents et de l'estimation des besoins futurs...
-  Diversifier l'offre de logements en favorisant une mixité sociale...
-  Conforter le tissu économique local : vers un équilibre EMPLOI/HABITAT

Pour les habitants : "préserver et améliorer la qualité du cadre de vie"

-  Aménager en rééquilibrant le fonctionnement urbain, notamment l'organisation des déplacements... pour les piétons, les automobilistes, les agriculteurs... les véhicules lourds...
-  Réaménager les espaces publics, les espaces de convivialité... Recréer de la centralité, de l'identité...
-  Préserver et renforcer l'identité architecturale et rurale du village : vers une harmonie des formes et des couleurs
-  Inviter le végétal dans le village et ses alentours : la végétation s'associe à son identité, à travers ses valeurs symboliques, culturelles... et sa fonction "urbaine" : adner, intégrer, dissimuler...

P.A.D.D. NATUREL : Promouvoir la qualité des paysages du territoire

-  Maintenir la vocation agricole de la commune de Fain-ès-Montbard, protéger ses espaces, son fonctionnement...
-  Préserver les espaces bocagers : le bocage façonne le paysage et ses fonctions régulatrices dans l'équilibre des eaux, de la faune et de la flore, sont nécessaires.
-  Protéger les espaces boisés composantes naturelles du paysage communal
-  L'urbanisation originale en fond de vallée doit se poursuivre et ainsi préserver les coteaux "NATURELS"
-  Prendre en compte les enjeux de la vallée de la Brenne, ses fragilités, ses contraintes... Intégrer l'ensemble des dispositions réglementaires : ATLAS DES ZONES INONDABLES, PERIMETRE DE CAPTAGE pour une bonne appréciation des enjeux et des orientations futures de la commune.

