

LA ROCHE CHALAIS

RÉVISION DU POS ET SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
16 mars 2011	27 octobre 2014	30 novembre 2015

Vu pour être annexé le

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION



URBAM
conseil, études, projets

Equipe URBAM

24-26 rue de Marlicca
33620 CAVIGNAC
Tél : 05.57.68.69.73 - Mail : contact@urbam33.fr
Site web : <http://www.urbam33.fr>

URBAM, urbanistes qualifiées par l'O.P.Q.U

Vincent BUCHMANN, architecte d.p.l.g.

Guillaume MAZOUAUD, géomètre expert

GEREA, ingénieurs - écologues

SOMMAIRE

PARTIE I : PORTEE REGLEMENTAIRE	2
PARTIE II : AMBITIONS COMMUNALES	2
PARTIE III : ORIENTATIONS POLITIQUES	3
A - ORIENTATION POLITIQUE 1 : LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE	4
A.1 Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	4
A.2 Les orientations générales des politiques d'aménagement	4
A.3 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs	5
A.4 Les orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	5
B - ORIENTATION POLITIQUE 2 : L'AFFIRMATION DE L'IMAGE VILLAGEOISE DE LA ROCHE-CHALAIS	7
B.1 Les orientations générales d'urbanisme	7
B.2 Les orientations générales concernant l'habitat	8
B.3 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs	8
B.4 Les orientations générales concernant l'équipement commercial	8
C – ORIENTATION POLITIQUE 3 : LA MISE EN ŒUVRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RESPECTUEUX DE L'EXISTANT	10
C.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement	10
C.2 Les orientations générales d'urbanisme	11
C.3 Les orientations générales concernant les transports et les déplacements	11
C.4 Les orientations générales concernant le développement des communications numériques	12
C.5 Les orientations générales d'équipement	12
C.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	12

PARTIE I : PORTEE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objet de définir **les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**, et d'arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Il fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

« Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement (...) au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de (PLU). » (L.123-9).

PARTIE II : AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire**.

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du récent Grenelle de l'Environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire à l'horizon 2020 :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe des objectifs volontaristes qui s'appuient sur une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de gestion des risques, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels :

- de maîtrise de la croissance démographique, l'objectif étant de ne pas franchir le seuil des 4 000 habitants à l'horizon 2024, soit environ 840 habitants supplémentaires ;
- de préservation de l'âme villageoise de la commune ;
- de développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement ;
- de non consommation des terres agricoles et naturelles majeures définies dans le POS de 2001 en dehors de l'enveloppe urbaine existante ;
- d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante en privilégiant le renouvellement urbain ;
- d'exigence de qualité environnementale dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

PARTIE III : ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de LA ROCHE-CHALAIS, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : la mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire,

Orientation politique 2 : l'affirmation de l'image villageoise de LA ROCHE-CHALAIS,

Orientation politique 3 : la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant.

A - ORIENTATION POLITIQUE 1 : LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

A.1 Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs

Conserver l'équilibre entre territoire agricole et forestier

Les paysages agricoles reflètent une diversité de productions (cultures de céréales, élevage....) et témoignent d'une tradition locale et d'un potentiel agronomique qui doivent être préservés.

Ces espaces, essentiellement localisés pour :

- La céréaliculture, dans la vallée alluviale de la Dronne,
- Les prairies d'élevage, sur l'ensemble du territoire (clairières agricoles au sein du massif de la Double).

doivent être maintenus afin de préserver leur fonctionnalité et l'exploitation par les agriculteurs locaux ou les jeunes à la recherche de terres pour s'installer.

Par ailleurs, les projets permettant de favoriser le tourisme à la ferme sont encouragés (exemple au lieu-dit « Saint-Sicaire »).

Il s'agit donc de **limiter le mitage de ces espaces**, afin de préserver une économie importante de la commune, un outil de travail, sa ruralité, sa qualité de vie pour les actuels et futurs habitants. Il s'agit de **gérer l'interface habitat/activités spécifiques** (activité agricole).

Enfin, la plaine agricole de la vallée alluviale joue un rôle majeur dans l'expansion des crues de la rivière Dronne, son **fonctionnement hydraulique doit être maintenu** dans son intégrité.

Protéger la ressource en eau

L'eau est une ressource vitale pour l'Homme. La protection qualitative et quantitative de la ressource en eau utilisée pour l'alimentation des populations est un enjeu majeur.

Il s'agit de **protéger les abords du forage** situé en limite communale avec Saint-Aigulin.

A.2 Les orientations générales des politiques d'aménagement

Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local

Au-delà des grands espaces naturels et agricoles, c'est tout **un patrimoine naturel, agricole et bâti local** qui mérite une attention particulière et des mesures de conservation et de mise en valeur spécifiques (notamment par l'utilisation de l'article L123-1-5, 7^ealinéa du code de l'urbanisme).

A ce titre, il convient de **reconnaître et préserver** :

- les paysages agricoles ouverts et le patrimoine végétal, l'accompagnement du parcellaire agricole (réseau de haies, alignement d'arbres, bosquets et végétation arbustive ponctuelle) ;
- le patrimoine végétal en milieu urbain (parcs et jardins remarquables, coeur d'îlots verts, alignements d'arbres en accompagnement des voies) ;
- le patrimoine rural constitué des lavoirs ;
- les vues sur les rives de la Dronne ;
- les coteaux du Rieu Nègre ;
- les villages de caractère (Saint-Michel-de-Rivière, Saint-Michel-L'Ecluse-Léparon).

A.3 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

Favoriser le développement d'un tourisme vert

Le patrimoine nature, forestier et agricole de LA ROCHE-CHALAIS est un atout pour l'image et le rayonnement de la commune. Au-delà des objectifs de préservation, le projet communal a pour objectif la mise en valeur de ces espaces.

Les objectifs visent à :

Développer un tourisme vert et respectueux du patrimoine naturel local par :

- le développement des activités de pleine nature, dans le respect des sites naturels et le long de la Dronne (aire de jeux...) ;
- le maintien et le développement de l'accès par le public des espaces naturels comme lieux de promenade et d'observation de la faune et la flore sauvage (par le biais d'aménagements légers, d'une signalétique adaptée et pédagogique) ; en utilisant les chemins de randonnées, les chemins ruraux et les pistes DFCI ;
- la création d'une aire de stationnement de camping cars est envisagée ;
- la préservation et la mise en valeur des abords du camping municipal ;
- le développement de l'agro-tourisme (activités connexes à l'agriculture et source de revenus complémentaires pour les agriculteurs) par l'adaptation et le changement de destination de certains bâtiments agricoles (ceux convenablement desservis en réseaux collectifs et ceux d'intérêt patrimonial) de façon à promouvoir leur restauration (fermes-auberge, gîtes, chambres d'hôtes, centres équestres...) ;
- le développement du site de la Valouze (type PRL), sous forme d'habitations légères de loisirs.

A.4 Les orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs

Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité locale

Les espaces naturels qui structurent le territoire communal et délimitent l'enveloppe urbaine existante, sont inventoriés et protégés à divers titres :

- le réseau européen des espaces naturels réservoirs de biodiversité, Natura 2000, identifie localement des sites remarquables pour leur diversité écologique, tant sur le plan de la faune que de la flore ;
- les inventaires nationaux des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « ZNIEFF » repèrent les sites pour leur valeur écologique et leur sensibilité vis-à-vis des activités humaines, d'autres jouent un rôle important en tant que corridor écologique.

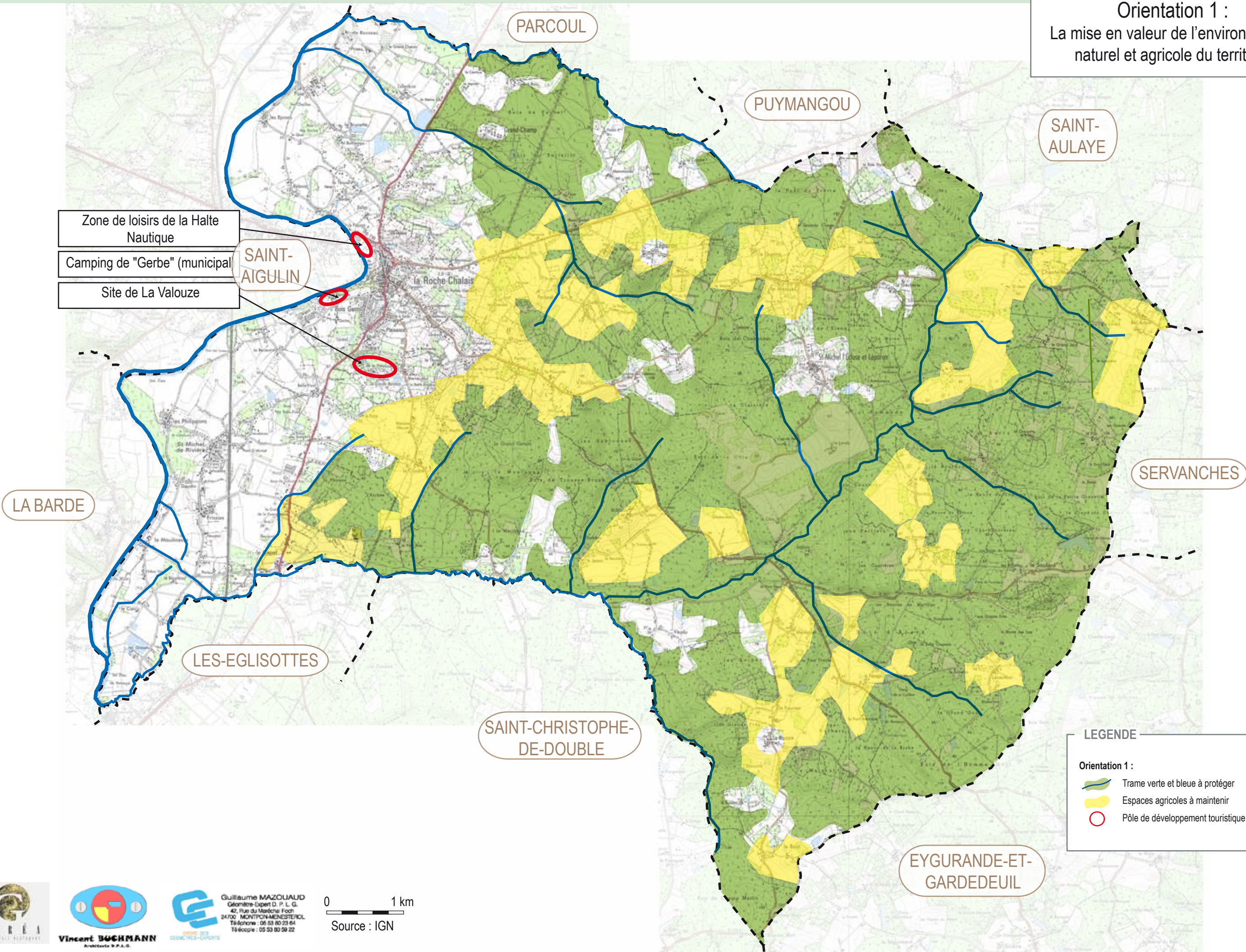
A ce titre, les espaces naturels qui seront protégés dans le PLU sont :

- La vallée de la Dronne ;
- Les vallées de la Double ;
- La vallée du Rieu Nègre ;
- La Nauve du Soulard ;
- La vallée du Chalaure.

Ces espaces participent au réseau local et intercommunal de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver et de gérer. Ils ont été déterminés en cohérence avec les enjeux intercommunaux. Ces espaces jouent un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et la qualité des paysages.

Il s'agira dans ces espaces de **proscrire les usages les plus impactants** (occupation humaine dont constructions, sports motorisés, etc...) afin de **limiter les incidences sur leur fonctionnement écologique, de prévenir les pollutions** (pollution de l'air, de l'eau et gestion des déchets), de gérer les risques d'incendie sur les massifs boisés et préserver les espèces et habitats les plus sensibles.

PADD
Orientation 1 :
La mise en valeur de l'environnement
naturel et agricole du territoire



B - ORIENTATION POLITIQUE 2 : L’AFFIRMATION DE L’IMAGE VILLAGEOISE DE LA ROCHE-CHALAIS

B.1 Les orientations générales d'urbanisme

Valoriser les cœurs de village et l'identité des quartiers

→ Garantir les conditions de cœurs de village (centres anciens) dynamiques et attractifs.

Il s'agira sur le village de La Roche-Chalais de :

- poursuivre l'effort de réhabilitation et de valorisation du centre ancien (logement et patrimoine bâti), en favorisant la remise sur le marché des logements inoccupés (logements vacants – exemple l'ancienne gendarmerie, l'ancien EPHAD), en encourageant les travaux de ravalement de façades et privilégiant la performance énergétique des opérations de réhabilitation et l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable ;
- renforcer le pôle de santé, au sud du centre-bourg. Ce site, déjà ouvert à l'urbanisation, accueille un EPHAD (qui a déménagé). Il possède une capacité de développement pour un pôle médical pluridisciplinaire. L'ambition communale est de constituer un pôle de santé à proximité d'équipements publics attractifs et fréquentés par tous (pôles scolaire, sportif et culturel).

Il s'agira sur les villages de Saint-Michel-l'Ecluse et Léparon et Saint-Michel-de-Rivière de :

- encourager le traitement qualitatif des espaces publics ;
- garantir les conditions d'une bonne accessibilité (stationnement et cheminements doux à l'intérieur du centre du village) ;
- se préserver des zones boisées (zone tampon entre bâti et forêt) ;
- poursuivre l'effort de réhabilitation et de valorisation du centre ancien (logement et patrimoine bâti).

→ Reconstruire une identité propre à chaque quartier en lien avec les villages :

- développer des liens inter-quartiers : modes doux, circulations sécurisés (requalification de certains axes) ;
- encourager le traitement qualitatif des espaces publics ;
- valoriser les éléments du patrimoine bâti (par une mise en lumière, l'implantation d'une signalétique de découverte de type « sentier du patrimoine ») ;
- encourager l'intégration paysagère des aménagements urbains (zone d'activité économique, lotissements...) ;
- concevoir et aménager des espaces de rencontre quotidienne (place de quartier, ...)
- proposer un traitement paysager de qualité des espaces d'entrées de ville (sur la RD 674, la RD10, la RD105, la RD730 et la RD5) et des secteurs d'interfaces avec les zones d'activités ou les quartiers résidentiels (une signalétique adaptée favorisant l'accès au centre-ville et une mise en valeur des espaces publics associés).

→ Valoriser et préserver le patrimoine historique et emblématique sur l'ensemble de la commune :

- les richesses architecturales des villages, le monument protégé sur la liste des Monuments Historiques – Eglise de Saint-Michel-de-Rivière, mais aussi le petit patrimoine local (les fontaines, les lavoirs, ...) ;
- les percées visuelles sur les éléments bâti et architecturaux remarquables dans les centres-bourgs.

B.2 Les orientations générales concernant l'habitat

Favoriser l'accès au logement pour tous

Les évolutions récentes du parc de logements de LA ROCHE-CHALAIS semblent montrer une évolution du rapport logement individuel/ logement collectif (les logements collectifs augmentent), un déséquilibre grandissant entre propriétaires/ locataires, et un maintien du parc de logement social. Le marché du logement reste caractérisé par une dominance de l'offre de logements individuels, de l'offre en accession et une demande importante en matière de logement locatif de petites tailles (jeunes couples en début de parcours résidentiel et personnes âgées).

Ainsi, il s'agira :

- d'encourager la production d'une offre de logements diversifiée en accession et en location permettant de répondre aux divers besoins en logements des habitants (taille des logements, coûts...) : constructions relativement denses dans le village de La Roche-Chalais (présence d'équipements collectifs et des réseaux, accessibilité, raccordement à l'assainissement collectif, ...) et constructions de moindre densité dans les villages de Saint-Michel-l'Ecluse et Léparon et Saint-Michel-de-Rivière ;
- de permettre une production de logements suffisante, soit environ 400 logements à l'horizon 2024, dans le respect de la mixité sociale et de la diversité des fonctions urbaines.

B.3 Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

Poursuivre l'effort de création d'emplois sur la commune

Une création d'emplois suffisante sur la commune doit accompagner la croissance démographique pour enrayer le phénomène de résidentialisation de la commune (empêcher la transformation de la commune en « ville dortoir ») et promouvoir les économies d'énergie en limitant potentiellement les déplacements. Il s'agit donc de **soutenir les diverses formes du développement économique, de maintenir et d'accueillir les entreprises sur le territoire communal**.

Il faut pour cela :

- **encourager la qualité urbaine de la future zone d'activité de Fonsèche/Gagnaire et sa structuration en trois pôles : commerces, artisanat et industrie ;**
- **poursuivre le développement des zones d'activités existantes : poursuivre le développement de la zone de Gagnaire, prévoir l'extension de la zone d'activité de la Gane (désenclavement de certains terrains) ;**
- **soutenir les activités économiques traditionnelles d'agriculture et de forêt (soutien au développement de la vente directe et des circuits courts de commercialisation,...).**

Il faut également **mettre en valeur les abords du projet commercial** (pôle commercial à développer autour du supermarché).

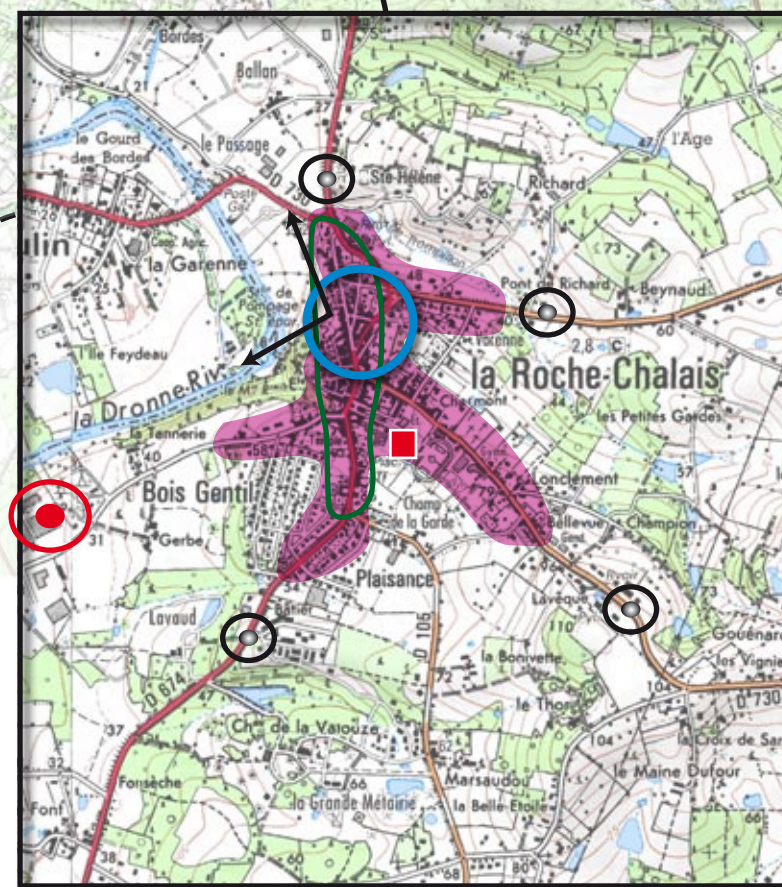
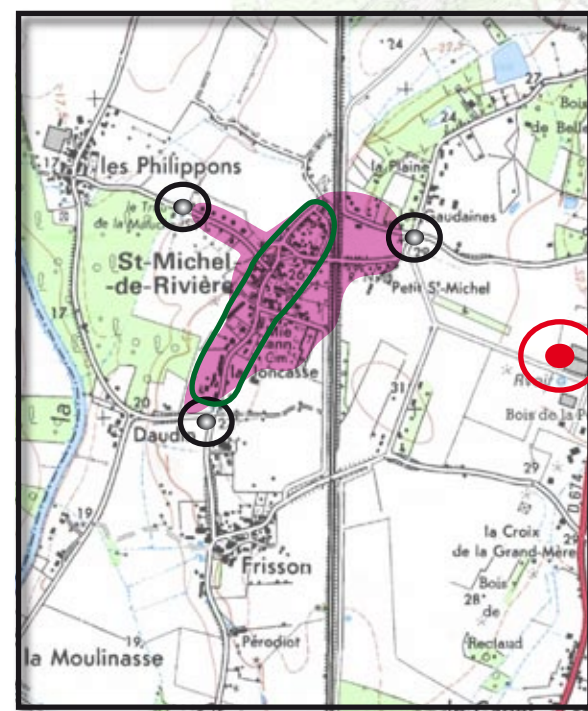
B.4 Les orientations générales concernant l'équipement commercial

Valoriser le cœur de village

➔ **Garantir les conditions d'un cœur de village dynamique et attractif.**

Il s'agira sur le village de La Roche-Chalais de :

- maintenir la diversité commerciale ;
- soutenir l'animation du centre (évènementiels) et ainsi son attractivité ;
- garantir les conditions d'une bonne accessibilité (schéma de voirie, stationnement et cheminements doux à l'intérieur du centre du village) rendant plaisant l'accès aux commerces.



LEGENDE

Orientation 2 :

-  Diversité commerciale à maintenir, animation du centre à soutenir
-  Traitement qualitatif des espaces publics à prévoir ou à poursuivre
-  Pôle de santé à renforcer
-  Effort de réhabilitation et de valorisation des centres anciens à poursuivre
-  Entrée de ville à valoriser et/ou à sécuriser
-  Traitement des secteurs d'interfaces avec les zones d'activités à proposer
-  Points de vue à préserver

0 1 km
Source : IGN

C – ORIENTATION POLITIQUE 3 : LA MISE EN ŒUVRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RESPECTUEUX DE L'EXISTANT

C.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement

Lutter contre l'étalement urbain

Après plusieurs décennies d'étalement urbain la plupart des villes comme LA ROCHE-CHALAIS sont confrontées à un enjeu : refaire la ville sur la ville.

Pour répondre à ce défi majeur, les objectifs de développement sont les suivants :

- **mobiliser les opportunités foncières dans l'enveloppe urbaine existante** : optimiser les zones urbaines d'habitat continu et discontinu. Les nouvelles opérations devront s'intégrer au tissu urbain existant, tout en offrant une proximité et une qualité de vie aux résidents ;

Exemple d'une intégration réussie dans un centre bourg type



Le découpage du foncier tient compte de l'existant, le réseau viaire du nouvel îlot bâti prolonge les rues existantes et les met en relation, l'espace public dans le prolongement du parvis de l'Eglise constitue un espace de convivialité, le bâti est construit en ordre continu cela recrée de la rue) tout en ménageant des jardins privés à l'arrière ou à l'avant des maisons de ville, ...

- **réhabiliter le parc de logements et les zones d'activité existantes**, il s'agit en particulier de mobiliser le potentiel de logements vacants et les locaux d'activité inoccupés ou sous-occupés ;
- **stopper les extensions périphériques** de l'urbanisation.

Les principes de développement et d'aménagement du territoire énoncés ci-dessus devront prendre en compte la problématique des risques naturels et technologiques présents sur la commune.

Il s'agit :

- d'améliorer la connaissance du risque inondation lié à la Dronne sur les espaces urbanisés pour mieux apprécier les marges de manoeuvre et les dispositifs de prévention des risques à mettre en œuvre.

C.2 Les orientations générales d'urbanisme

Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale

Les formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme. Il s'agira en particulier :

- d'encourager, dans le village de La Roche-Chalais, une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (habitat intermédiaire de type maisons jumelées, maisons en bande, petit collectif) ;
- de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables en fonction des potentialités locales et de veiller à la performance énergétique des nouveaux bâtiments (conception bioclimatique, bâtiments passifs, isolation renforcée, ventilation naturelle, ...) ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la récupération et la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales à la parcelle (gestion semi-collective et individuelle par le biais d'aménagements paysagers de type noues paysagères, fossés drainant, chaussées-réservoirs...) ;
- de prendre en compte les risques naturels et technologiques permettant un développement garantissant une sécurité maximale aux habitants (connaissance, information, prévention, réduction de l'exposition des biens et des personnes...) ;
- de limiter les nuisances sonores (en localisant les activités bruyantes loin des quartiers résidentiels, en adaptant les constructions situés en bordure des voies) ;
- d'optimiser la consommation des ressources naturelles, notamment la ressource en eau, pour éviter la pénurie en période estivale (économie d'eau, performance du réseau d'alimentation, gestion économe) ;
- de veiller à la prise en compte de la collecte sélective des déchets en amont de la conception d'un nouveau quartier (localisation des points d'apport volontaire, locaux réservés en rez-de-chaussée des bâtiments, promotion du compostage individuel) ;
- d'imposer des objectifs d'intégration paysagère pour favoriser la nature et la biodiversité en milieu urbain (aménagement d'espaces verts, promotion d'un coefficient d'espace vert à la parcelle, préservation de la végétation en place, traitement des clôtures par la plantation de haies végétales...).

C.3 Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale

Les formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme. Il s'agira en particulier :

- de promouvoir la mixité fonctionnelle dans les quartiers résidentiels afin de limiter les déplacements (avec pour objectif le maintien et la pérennisation des services et commerces de proximité) ;
- d'améliorer les conditions d'accessibilité et de stationnement tous modes dans les futures opérations.

Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous

Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier de :

- développer un réseau dense et sécurisé de déplacements doux (cheminements piétons et pistes cyclables) permettant de desservir en priorité les équipements publics, le centre ville et la future zone commerciale.

C.4 Les orientations générales concernant le développement des communications numériques

Faciliter le développement des communications numériques

Une programmation pour la future desserte du département est en cours de réalisation par le biais du Conseil Général de la Dordogne. Il va également mettre en place un schéma directeur concernant la desserte départementale par la fibre optique, schéma dans lequel la commune sera intégrée, lors de phases non encore définies cependant. La densification urbaine permettra de rentabiliser la future desserte par la fibre optique.

C.5 Les orientations générales d'équipement

Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous

Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier de :

- développer l'accès à la culture (restructuration de la salle des fêtes en salle de spectacle, salle de cinéma, organisations de manifestations culturelles, aménagement du centre de loisirs, aménagement de l'accès au temple (salle culturelle)...);
- développer et entretenir les équipements sportifs (gymnase, ...);
- encourager le développement de structures d'accueil des personnes âgées (logements pluri-générationnels);
- acquérir des biens immobiliers pour l'accueil d'équipements.

C.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme, la commune de LA ROCHE-CHALAIS s'est fixée des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

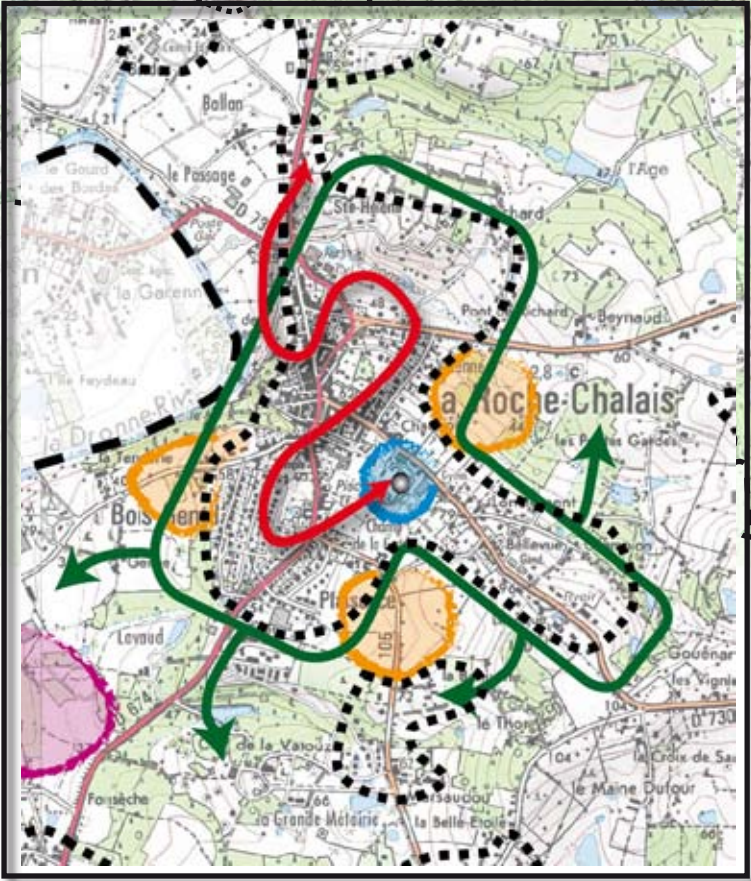
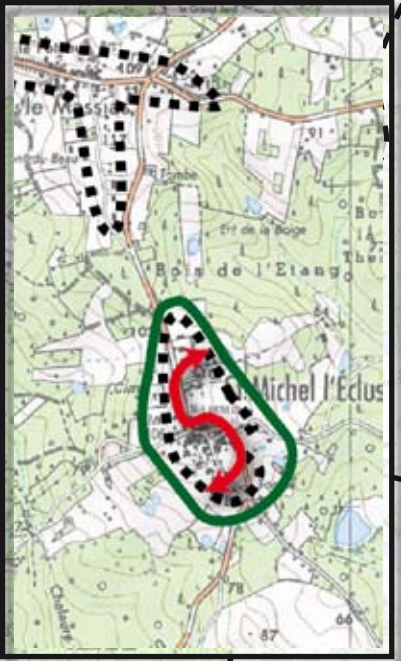
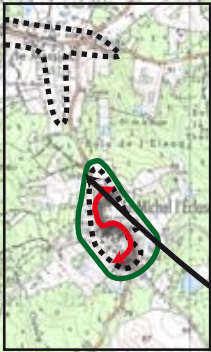
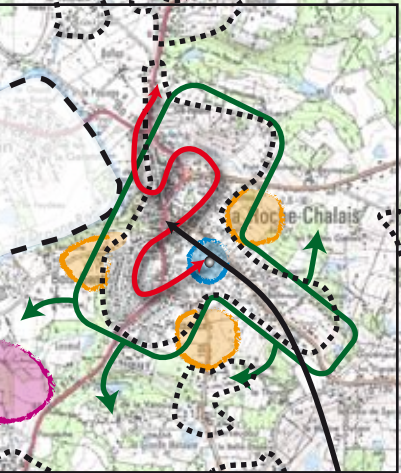
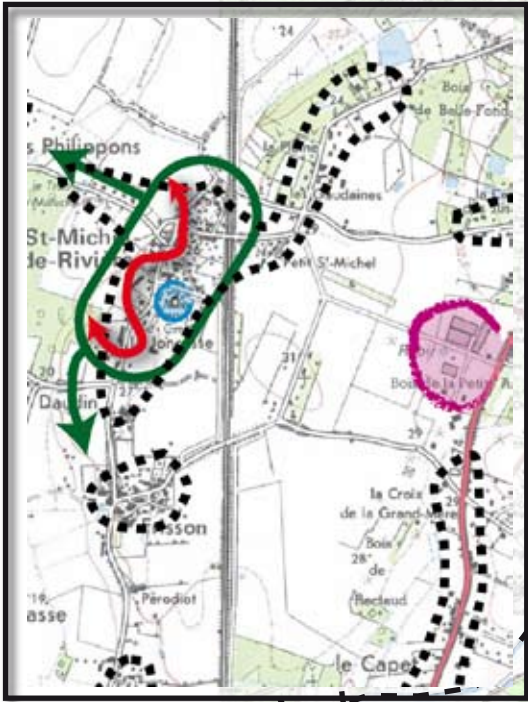
Pour cela, elle a :

- 1- déterminé son objectif de développement urbain à 10 ou 15 ans sur la base du développement observé sur les 10 années précédentes, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à 3 845 habitants en 2024. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 60,1 ha à la construction,
- 2- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de « remplir les dents creuses » et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,
- 3- choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme ne proposant pas de superficies minimales pour bâtir hormis pour des raisons techniques liées à l'assainissement (article 5 du règlement écrit) et un jeu de règles relatives à la forme urbaine, souple (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables,
- 4- choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (création de secteurs spécifiques en zone naturelle N et agricole A).

Par ailleurs, un indicateur est proposé :

- entre 2001 et 2012 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de **2 552 m²** non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.
- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que sur la période 2014-2024 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **1 400 m²** intégrant les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

PADD
Orientation 3 :
La mise en oeuvre d'un développement
urbain maîtrisé et respectueux de l'existant



LEGENDE

- Orientation 3 :
- Renouvellement urbain à favoriser
 - Aménagement de pôles d'équipements publics à prévoir
 - Enveloppe urbaine existante à maintenir
 - Extension de l'habitat à prévoir
 - Extension de l'activité à prévoir
 - Réseau de déplacement doux à développer