

Département du Doubs

COMMUNE DE

PAYS DE CLERVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

sur les anciennes communes de Clerval et Santoche

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P i è c e n ° 2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 28 Juin 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
le 12 Juin 2020

**INITIATIVE Aménagement et
Développement**



Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tel : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

SOMMAIRE

1. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?	2
2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	3
3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.	13

1. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Un **projet** se définit comme étant la capacité à mobiliser et à mettre en œuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires, et ce, dans une perspective bien définie.

La notion de **développement durable** est évoquée dans l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement : « *l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* »

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 dite loi SRU, complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, met en avant la notion de projet urbain, traduit, dans le document d'urbanisme, par le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)*.

Le P.A.D.D. définit les orientations générales du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune, dans le respect des objectifs et principes énoncés dans les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donnée par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

- *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.*
- *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le P.A.D.D. expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Pays de Clerval devient l'expression du P.A.D.D qui se traduit dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, pièces opposables aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. C'est du P.A.D.D. que découlent les actions d'aménagement et d'urbanisme qui seront mises en œuvre sur le territoire communal.

Le PADD doit être compatible avec les documents de portée supérieure dont le SCOT du Doubs Central.

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Un objectif général a été défini pour **une quinzaine d'année** :

« Rendre la commune plus attractive et permettre au territoire de gagner de la population dans le cadre du SCOT en vigueur ».

Cet objectif s'est décliné en trois orientations générales (ou axes) retenues par la commune :

Axe ① Poursuivre un développement urbain pluri-fonctionnel pour conforter Pays de Clerval en tant que bourg structurant du SCOT du Doubs Central.

Axe ② Améliorer le fonctionnement urbain et faciliter la mobilité en rendant la ville la plus lisible possible.

Axe ③ Veiller à la prise en compte du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Axe ① **Poursuivre un développement urbain pluri-fonctionnel pour conforter Pays de Clerval en tant que bourg structurant du SCOT du Doubs Central.**

Avec près de 1100 habitants, 1000 emplois, un bon taux d'équipements, le tout s'inscrivant dans une dynamique de commune nouvelle, Pays de Clerval souhaite affirmer sa vocation de pôle structurant du Doubs Central, derrière les deux pôles majeurs que sont Baume-les-Dames et l'Isle-sur-le-Doubs. A noter que ce positionnement s'inscrit dans une politique globale du territoire suite à l'appel à projet de la région (AMI) et fait suite à une baisse de la population depuis 1999.

Ce positionnement impose d'œuvrer en faveur de l'attractivité de la ville, dans une logique de développement de l'ensemble de ses fonctions urbaines et de réhabilitation de son image. Le programme AMI ainsi que les analyses préliminaires du PLU ont permis aux élus de mettre en plan une programmation d'orientations, d'actions et d'opérations pour **rendre la commune plus attractive et permettre au territoire de gagner de la population dans le cadre du SCOT en vigueur.**

⇒ **Requalifier le centre ancien (historique) : réduire la vacance des logements, améliorer l'image générale et le fonctionnement.**

Le centre ancien présente une problématique de vacance et de nuisances sonores dues au trafic notamment poids lourds sur la commune. Ce pôle historique présente une architecture de qualité mais surtout une référence paysagère d'un village lové au pied du Doubs et d'une cluse.

La municipalité en lien avec le programme AMI souhaite **redynamiser et améliorer le fonctionnement de ce pôle de vie.**



L'orientation envisagée est de :

- **lutter contre la vacance en retenant un minimum de 12 logements** à réhabiliter dans le cadre des objectifs de productions de logements définis par le SCOT. Ces opérations seront portées par la commune par des achats/rénovations/ventes et ou des mises en location en lien avec la création de services (cf. point suivant).
- **préserver voire renforcer les services** et commerces en améliorant et en complétant la maison de santé, en créant une maison des services, en réhabilitant l'école primaire du centre ... et en réhabilitant du bâti existant,
- **améliorer les circulations et les stationnements** dans le cœur ancien afin de poursuivre les aménagements urbains entamés avec la place des graviers et la place de la mairie notamment. Ces aménagements prendront également en compte la VC6 (vélo-route Nantes-Budapest) qui traverse le cœur du village par la RD 73. Ils pourront après validation des habitants se traduire par une mise en sens unique des rues Basses et de la Traverse avec création d'une nouvelle placette sur du bâti existant et/ou création d'une liaison routière vers une nouvelle zone de stationnement située entre le centre ancien et l'école.
- **préserver le cadre végétal et paysager** autour du Doubs et sur le coteau encadrant le cœur de ville.

⇒ Renforcer et requalifier le secteur gare sur le territoire

L'atout que représente la gare sur le territoire est pris en compte par les élus afin de favoriser les transports collectifs et de créer un pôle multimodal (à l'échelle de Pays de Clerval). Les orientations ont été définies afin de **créer un véritable pôle et second cœur de bourg** basé sur :

- une offre de commerces et de services
- un aménagement urbain de qualité renforçant le pôle multimodal de la gare (stationnement - desserte bus - nouvelle circulation)
- une mixité de logements à produire (10 logements) en tenant compte des nuisances sonores

L'ensemble du projet sera établi en accord avec les projets SNCF et le centre des pompiers (SDIS). Les principes d'aménagement sont déclinés à travers une orientation d'aménagement et de programmation et en lien avec les autres actions et schéma des liaisons douces.



Situation actuelle du secteur de la gare.

⇒ Développer une offre diversifiée de logements :

La municipalité souhaite une reprise du **développement urbain et démographique** dans le cadre des objectifs définis par le SCOT du Doubs Central. Celui-ci prévoit en effet la création de **90 logements sur la durée du SCOT (2017-2032) sur le territoire avec un maximum de 6.5ha en dents creuses de plus de 2000 m² et en extensif. b**

Le projet communal permettra l'accueil de nouveaux habitants, en prenant en compte les risques naturels, le fonctionnement du territoire, en confortant la préservation de l'environnement et en conservant l'identité et le caractère de la commune.

Pays de Clerval est identifiée comme bourg centre dans l'armature urbaine du SCOT.

Le projet du PLU vise ainsi à retrouver un développement de population en **proposant une diversité et une mixité dans les logements à créer sur la commune**. Cette diversité, dans la politique du logement, pourra se retrouver ainsi à travers :

- . le renouvellement urbain dans le secteur ancien et l'optimisation des petites parcelles non bâties à l'intérieur de la zone urbanisée (sous réserve de la volonté des propriétaires dans des bâtiments de caractère de densifier et sans forcément posséder la maîtrise foncière par la collectivité). 12 logements ont été pris en compte.
- . la prise en compte des dents creuses importantes (parcelles ou groupes de parcelles non bâties d'une surface supérieure à 2000 m² et situées dans les zones urbanisées avec présence de l'ensemble des réseaux et accès à déterminer dans le cadre des OAP). **2 secteurs ont été définis dans lesquels une recherche d'aménagement et d'urbanisation en lien avec les objectifs du SCOT sera proposée. Ces 2 secteurs devraient permettre de produire une quinzaine de logements.**
- . la prise en compte des permis d'aménager en cours mais dont les constructions ne sont pas encore réalisées fin 2017 (soit 11 constructions à venir sur le secteur 1AUs1 de Santoche).

Pour répondre au scénario retenu et compléter la politique de logements, les secteurs de développement et d'aménagement suivant ont été retenus :

- . Un secteur au nord du territoire **entre le quartier de Clerval et de Santoche** pour le projet le plus important. Ce secteur se situe à proximité du collège et de la gare. Il présentera du logement collectif ou intermédiaire et différents types d'habitat sur environ 2 ha. (30 logements attendus). Il permettra

d'engager également une action à long terme dont l'objectif sera de finaliser l'urbanisation entre ces 2 quartiers de la commune nouvelle.

La réflexion globale d'aménagement a été souhaitée par les élus avec la mise en place **d'une zone d'espaces verts et d'équipements potentiels (jeux, jardins collectifs ...)** accompagnée d'une **liaison douce** permettant de rejoindre le collège et la gare et l'ancienne commune de Santoche. Cet espace servira également de transition entre le bâti et la voie ferrée.

. **Sur le quartier de Santoche**, une ancienne ferme et ses abords a été achetée par la collectivité pour réhabilitation et construction de logements neufs. Ce site complétera la production de logements et sa diversité sur le territoire (une dizaine de logements est prévue avec une densité moindre que sur les autres secteurs du fait de la localisation éloignée du site).

. Un dernier secteur dédié au logement est envisagé **sur le secteur de la Craie** sur le quartier de Clerval. Ce secteur est déjà équipé et présente également un très bon niveau d'ensoleillement. Ce secteur regroupera environ 11 logements.

⇒ **Une politique de l'habitat favorisant une diversité architecturale.**

Une offre de logements variée sera proposée pour faciliter le parcours résidentiel. Différents éléments permettent d'atteindre cet objectif :

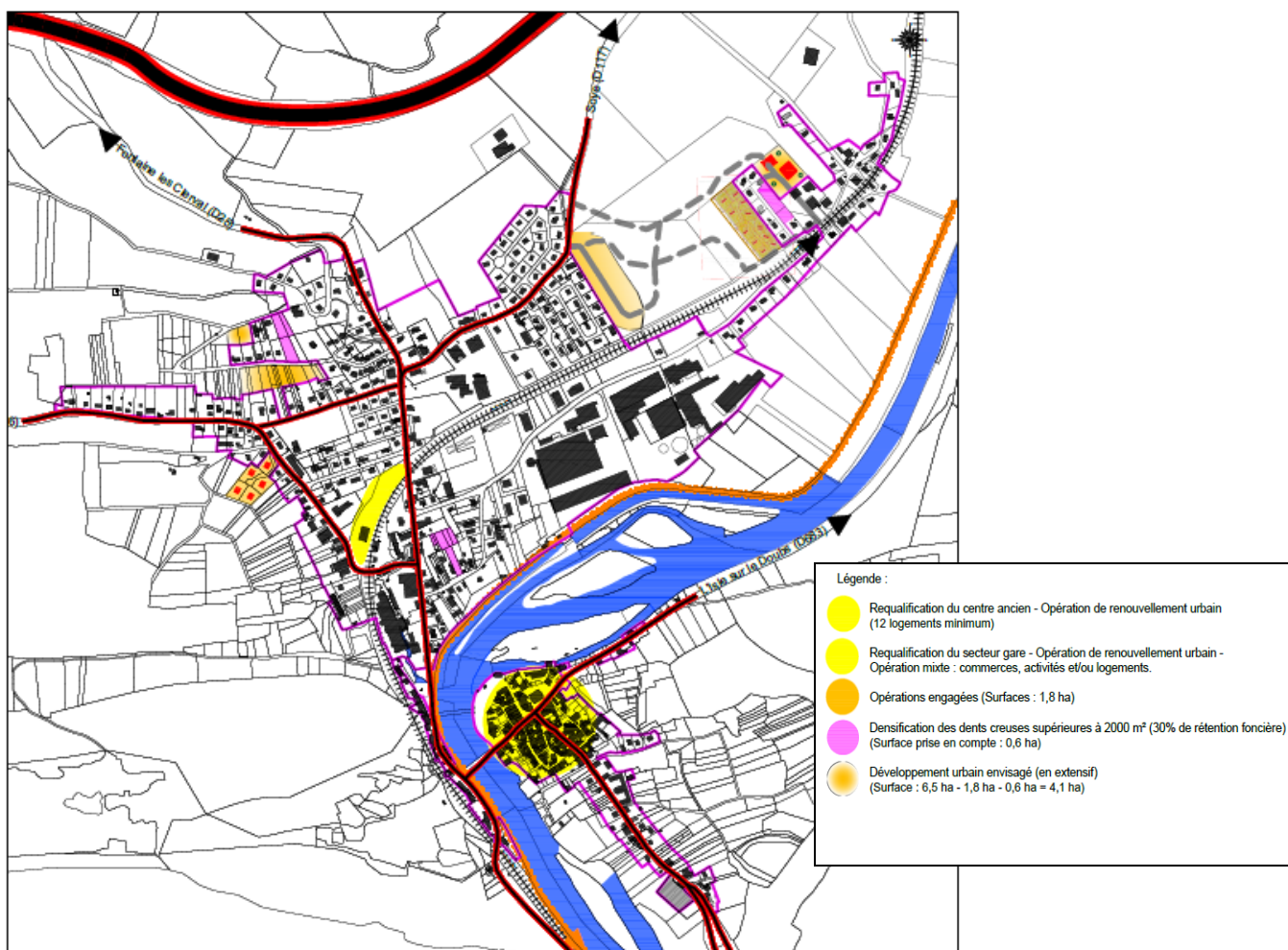
- une variété de tailles de parcelles.
- une diversité des opérations d'aménagement : parcelles libres individuelles, petites opérations, opérations d'aménagement d'ensemble de tailles plus importantes.
- une densité nette moyenne de 12 logements à l'hectare répartie sur le territoire à travers principalement les futurs projets d'habitat en dents creuses de surface supérieure à 2 000 m². La répartition se fera par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La municipalité mettra en place le droit de préemption urbain pour pouvoir participer au développement de la commune le cas échéant.

⇒ **Autres principes à respecter pour le développement de l'urbanisation de Pays de Clerval.**

- Urbaniser les secteurs dans le cadre d'un aménagement cohérent : réseaux (routes, eau, électricité...) dimensionnés pour l'ensemble du secteur, accès regroupés, aménagement d'espaces publics (stationnements, aménagements paysagers)... La réflexion portera sur l'urbanisation de la totalité du secteur concerné. Cette logique d'aménagement d'ensemble est particulièrement importante pour éviter qu'une opération isolée vienne entraver le potentiel d'urbanisation de tout un secteur en supprimant toute possibilité de desserte ultérieure des terrains résiduels.
- Construire en intégrant les principes de développement durable : (cf. orientation 3). Les réseaux d'énergie (réseau de chaleur, chaufferie bois collective) ne sont pas présents sur la commune. Dans le cadre des projets à venir les élus ne s'opposeront pas à ce type de réseaux en fonction des études et coûts proposés. Le projet éolien envisagé sur le massif forestier n'a pas retenu l'adhésion de la population. Les projets de méthanisation sont néanmoins possibles sur le territoire en zone agricole par exemple.

La carte page suivante illustre la traduction des différentes orientations définies dans l'axe 1.



⇒ Favoriser un développement économique équilibré.

Les orientations définies par les élus visent à préserver les activités existantes sur le territoire et à favoriser le tourisme. Elles sont déclinées de la façon suivante et sur la carte page suivante :

- Préserver les activités économiques de la commune :

- La ZAE de Pays de Clerval est inscrite au SCoT comme zone d'intérêt. Elle se situe dans le tissu urbain et ne peut guère se développer. Elle sera préservée et destinée à l'activité économique.
- Le site de Santoche (au nord de l'A36) doit pouvoir évoluer en lien avec l'entreprise existante (extension, accueil d'entreprises complémentaires ...) dans le cadre du SCoT (extension de 2 ha maximum).
- Les zones de carrières seront maintenues.

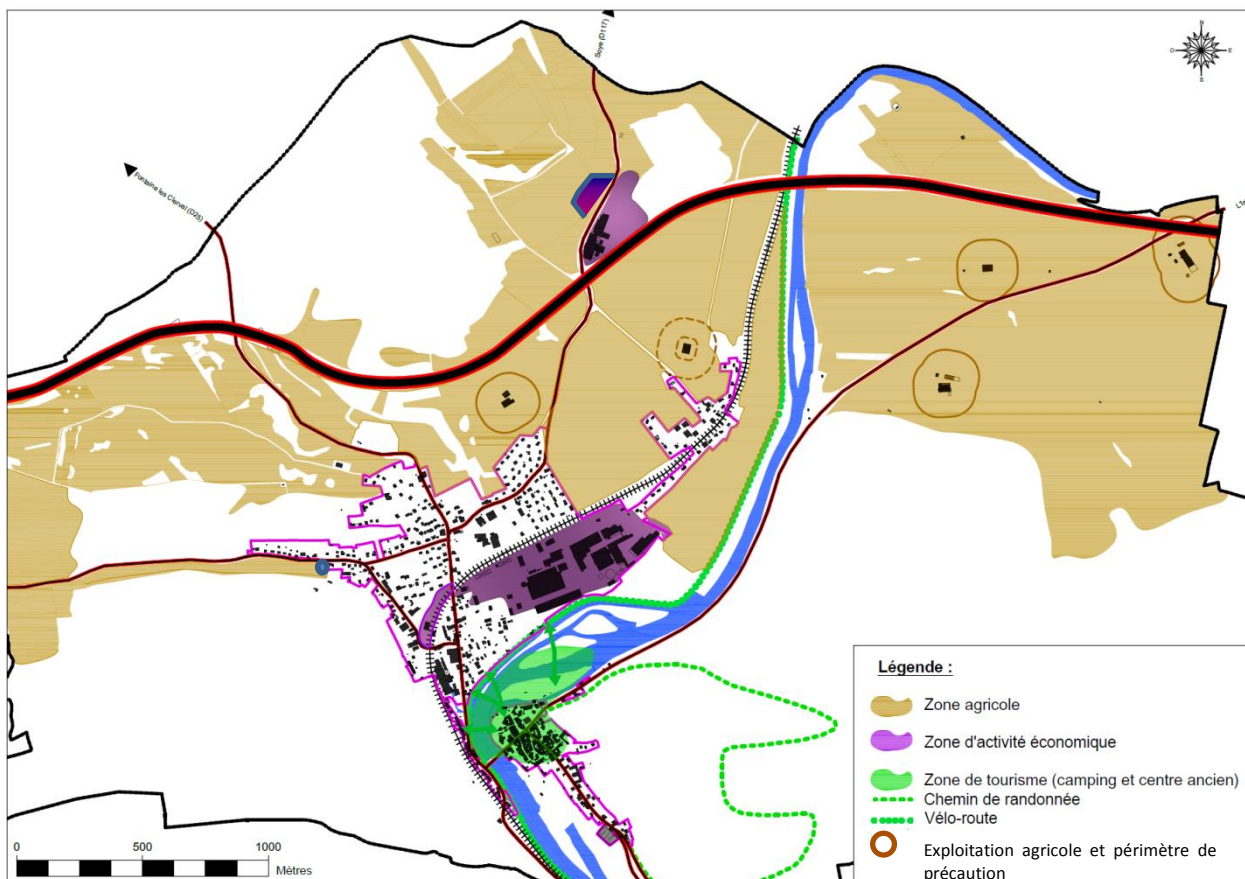
- Renforcer la fonction commerciale (commerce, services marchands) autour du pôle gare (en lien avec l'orientation précédente) et permettre dans le cadre d'un aménagement de qualité d'accueillir un service ou un commerce d'intérêt collectif à l'entrée Ouest du village par la RD26 en venant de l'Hôpital-St-Lieffroy.

- Préserver l'activité agricole sur le territoire :

- en permettant le développement des exploitations agricoles par un règlement approprié autour des sites existants et en prenant en compte les corridors écologiques (cf. axe 3). Pays de Clerval

dispose en effet de terres offrant de relativement bonnes potentialités agricoles dans le secteur Est du territoire. ;

- en classant en zone agricole les bâtiments des exploitations agricoles sans contraintes et en préservant les terres agricoles de façon générale par un classement en zone agricole, ou en zone naturelle pour les secteurs agricoles présentant un intérêt écologique ou paysager.
- Renforcer le tourisme en lien avec la VC6 avec la création d'un schéma de liaison douce sur le territoire ; en maintenant le secteur du camping existant et en valorisant à terme les berges du Doubs (réhabilitation de la halte fluviale, amélioration des circulations et aménagements urbains des places ...).



Illustrations des orientations en terme d'activités économiques sur le territoire.

Axe ② Améliorer le fonctionnement urbain et faciliter la mobilité en rendant la ville la plus lisible possible.

L'axe 2 vise à renforcer la structure et le fonctionnement du village en s'appuyant sur les 3 pôles de vie existants (pôle mairie- cœur du village ancien de Clerval, pôle gare, et pôle collège).

Les élus souhaitent favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux. La volonté est ici de renforcer la gare et les liaisons vers ce pôle.

⇒ Faciliter la mobilité.

- Aménager le site de la gare en pôle multimodal à l'échelle de Pays de Clerval.
- Définir un développement urbain permettant le déplacement piéton vers les pôles de vie (création d'une liaison douce en parallèle à la voie ferrée notamment) et renforcer les liens entre les différents pôles de vie pour le piéton et les circulations douces. Créer des circulations sécurisées pour les piétons dans la zone d'activités (trottoirs au minimum).
- Faciliter l'utilisation des transports collectifs : prendre en compte les lignes et arrêts de bus et gare dans le projet urbain,
- Renforcer les circulations douces sur l'ensemble du territoire et notamment à travers le centre ancien du village (cf. programme AMI et création de parking pour l'école et le centre ancien) ou en s'appuyant sur la VC6.
- Mutualiser le stationnement, intégrer le stationnement « visiteurs » et le stationnement pour les vélos dans les opérations d'aménagement d'ensemble et/ou les aménagements publics.
- Porter une réflexion particulière sur les accès aux futurs secteurs à urbaniser, sur les déplacements à l'intérieur du secteur et avec le centre du village en prenant en compte l'accessibilité.

⇒ Adapter la trame viaire aux évolutions urbaines

Il s'agit de parfaire le maillage et la hiérarchisation de la voirie en organisant du mieux possible la complémentarité des différents modes de déplacements (voiture, transports collectifs, piéton, vélo) et en s'appuyant sur l'aménagement de la RD25 (rue Gaston Renaud) :

- Aménager la RD25 de la place du souvenir jusqu'au passage à niveau au minimum en intégrant la sécurisation des différents modes de déplacement et en maintenant une fluidité dans le trafic routier. Cet aménagement devra permettre de « délocaliser » les stationnements poids lourds de la place vers la zone d'activité. Il prendra également en compte la VC6 passant sur le secteur.
- Adaptations liées à l'aménagement du Pôle gare : Le projet d'aménagement du secteur gare permettra la mise en continuité de la rue Renaud avec la rue de Moustier. Ce projet est susceptible de conduire un réaménagement de certaines voies qui se greffent sur ce nouvel axe et notamment les liaisons douces.
- Adaptations liées au développement résidentiel Nord-Est et traitement des entrées de villes. Le scénario de développement urbain qui "privilégie" un développement Nord pour relier à long terme le quartier de Santoche à celui de Clerval, conduit à prévoir le renforcement des liaisons "tous modes" avec un programme ou des réflexions à prévoir sur une période supérieure à celle du PLU projeté (tirets gris sur le plan ci-après). Le renforcement de cette liaison sera l'occasion d'améliorer différents "points de conflits" : entrée nord par la RD117, fonctionnement du quartier de Santoche, liaisons douces



schéma prévisionnel de principe de la circulation dans le secteur de développement nord (à titre d'exemple tirer gris : tous mode, trait orange : liaison douce en priorité)

⇒ **Permettre le développement des communications numériques en lien avec le schéma numérique départemental.**

- Offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques en privilégiant l'accueil de population et d'activités dans et à proximité de Pays de Clerval qui bénéficie d'une bonne couverture ADSL.
- Permettre le développement des communications numériques en imposant la pose de fourreaux pour la fibre optique lors des travaux de voiries dans les opérations d'ensemble.

Axe ③ Veiller à la prise en compte du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Il s'agit ici de privilégier un projet de développement et d'aménagement qui respecte, valorise, les espaces dont la valeur, la qualité ou les enjeux environnementaux sont indéniables. La vocation d'espaces de détente, "de respiration" de la population, des milieux naturels est ainsi réaffirmée.

Dans ce cadre, une attention toute particulière sera portée à la vallée du Doubs et aux grands massifs forestiers dans une logique de continuité de l'infrastructure verte et bleue du Doubs Central. L'urbanisme devra également prendre en compte les risques et nuisances du territoire.

⇒ Préserver et mettre en valeur l'environnement et le paysage notamment en développant et en valorisant la trame verte et bleue.

- Conforter les grands espaces agricoles et naturels qui entourent la commune pour participer à l'équilibre global de ces espaces et contribuer à la préservation des paysages ruraux et forestiers. Les secteurs écologiques sensibles seront notamment protégés :
 - . Les milieux liés à l'eau (zones humides notamment) seront préservés, ainsi que leur fonctionnement hydraulique.
 - . La fonctionnalité des continuités écologiques présentes au sein du territoire sera maintenue (éviter leur coupure par des zones à urbaniser notamment, préserver les espaces nord en bordure d'autoroute notamment).
- Maintenir la végétation structurante aux abords du village : le caractère végétal de l'interface entre le bâti et l'espace agricole favorise l'intégration paysagère des extensions urbaines. L'écrin végétal est ici à préserver tout particulièrement autour du village au niveau des bosquets et boisements.
- Protéger les zones humides de façon stricte tout réfléchissant à des possibilités d'aménager les îles pour la mise en valeur du patrimoine naturel
- Préserver les espaces à forte valeur écologique (Doubs et abords, coteaux de vergers ou d'anciens vergers sur les abords du centre ancien).
- Prendre en compte les zones boisées et les éléments ponctuels du territoire tout en permettant la valorisation des énergies renouvelables (éoliennes)
- Valoriser le patrimoine paysager remarquable à travers la partie réglementaire (graphique et écrit).
- Préserver les haies, bosquets qui participent à la trame verte et bleue dans les espaces agricoles.

⇒ Protéger la population des risques et limiter les nuisances.

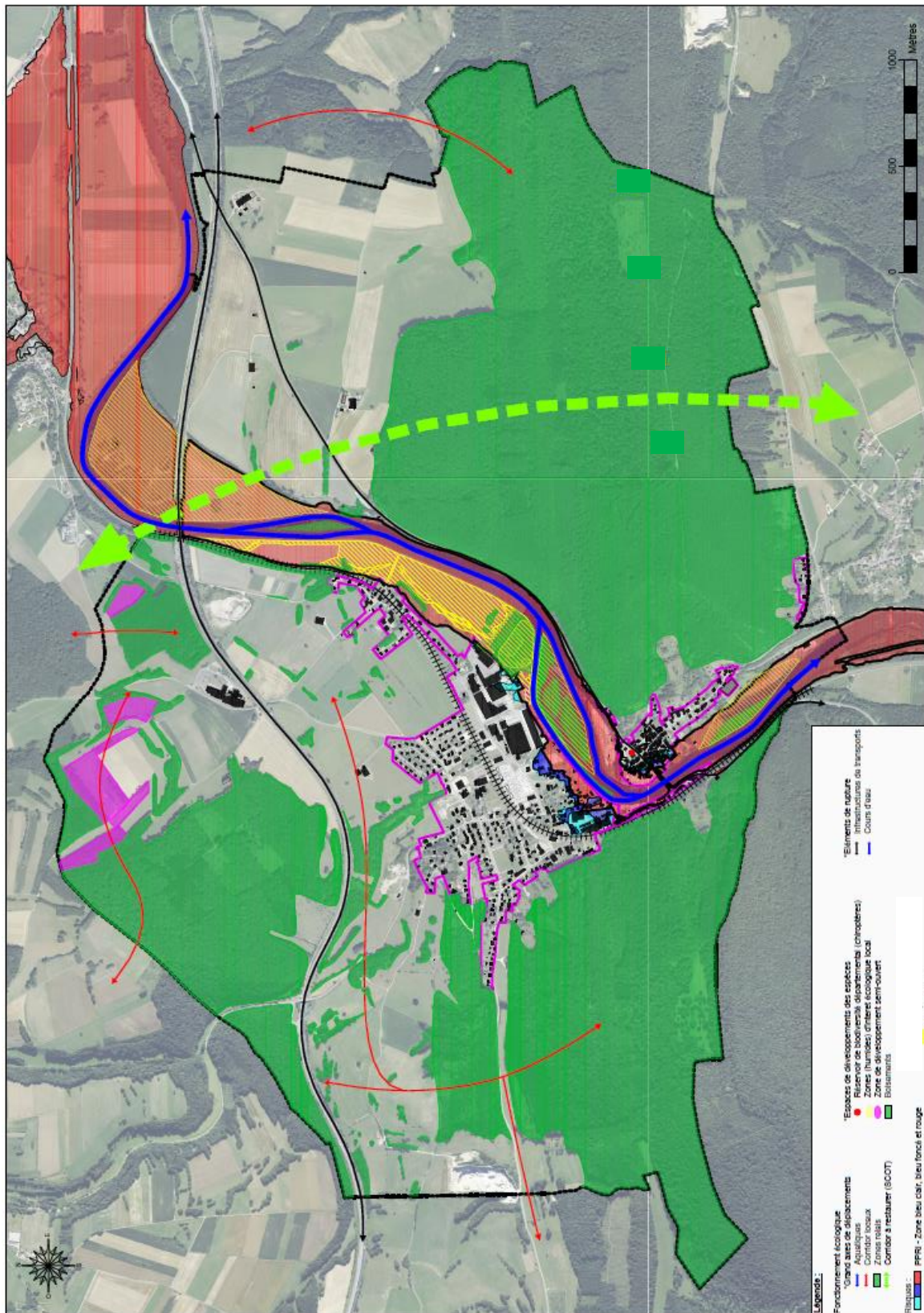
- Maintenir les abords des cours d'eau inconstructibles dans le respect du PPRI et du SCOT.
- Prendre en compte les zones de risques de mouvements de terrain en lien avec les doctrines de la DDT du Doubs.
- Prendre en compte dans les aménagements et les constructions futures, les nuisances liées au trafic ferroviaire et routier : créer une transition végétale non bâtie entre la voie ferrée et le développement nord, positionner le bâti en fonction de ces nuisances (implantation des garages et/ou des commerces et artisans en bordure de voie ferrée pour le secteur de la gare ...)

⇒ Favoriser une Approche Environnementale de l'Urbanisme dans les secteurs de développement urbain.

Il s'agira de porter son attention toute particulière aux aspects suivants, notamment grâce un règlement adapté du PLU et aux principes des Orientations d'aménagement et de programmation :

- Réguler le ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs de développement urbain, en limitant les débits rejetés vers le réseau d'assainissement.
- Envisager la possibilité d'utiliser les énergies renouvelables notamment solaires en raison du bon ensoleillement des zones choisies pour le développement de l'habitat.

- Permettre l'utilisation de matériaux et procédés de construction qui facilitent la mise en oeuvre de la norme RT 2020 pour tous types de bâtiments (habitat, activité, équipement) : consommation d'énergies, rejet de CO2, salubrité, économie d'eau potable,...



3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Ce chapitre récapitule et chiffre les objectifs de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le cadre du P.L.U.

Consommation de l'espace dans les dix dernières années.

La construction de logements est assez irrégulière depuis 2003 avec en moyenne 4 logements par an sur la période de 2003 à 2012.

La consommation foncière a été analysée sur la période 2005/2014 :

. 6.7 ha ont été consommés en 10 ans prélevés sur de l'espace agricole (4.9 ha), des espaces verts, boisés ou friches (1,2 ha), des terrains déjà bâtis (0.5) et des boisements (0, 14 ha). Soit 6.7 ha sur 10 ans ou 0.65 ha / an.

- ✓ 3,8 ha ont été consommés pour le développement de l'habitat (0.38ha/an)
- ✓ 2,8 ha pour des équipements publics,
- ✓ 0.1 ha pour des bâtiments agricoles,
- ✓ 0.03 ha pour de l'activité économique.

Objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace.

- S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins en logements, en conformité avec les objectifs du SCoT, ce qui permet des possibilités supérieures de développement à vocation d'habitat et de la consommation de l'espace. Ainsi la production de logements envisagée sur la période restante du SCOT (soit 15 ans) sera de 90 logements, soit 6 logements par an dont 12 logements en réhabilitation. Cependant la consommation pour l'habitat sera de 4,8 ha en zone extensive (zone agricole non incluse dans l'enveloppe urbaine) sur les 15 prochaines années soit 0.32 ha par an avec une densité moyenne de 12 logements/ha. **Cela correspond à une réduction de 15% de la consommation foncière.**
- Favoriser l'optimisation du terrain constructible, notamment au sein de l'enveloppe urbaine, en fixant des règles de constructions adaptées dans les zones Uoap (12 logements/ha en moyenne). Le potentiel de dents creuses est faible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (2,9 ha en Uoap).
- Favoriser la réduction de la consommation d'espace et l'optimisation du terrain constructible pour l'habitat dans les secteurs du village et dans la zone d'activités :
 - Imposer une densité moyenne sur les secteurs à urbaniser (Uoap et 1AU) : densité moyenne de 12 logements / ha. Soit un objectif chiffré d'augmentation de la densité de 30% supérieure à la densité de logements créés pendant la période 2005-2014.
 - La zone d'activités économique principale située dans la zone urbaine ne sera pas développée et restera dans son enveloppe. Une extension de 2 ha pour l'entreprise située au nord de Santoche est prise en compte dans le respect du SCOT.