



Commune de BOSGOUËT

Département de l'Eure
JANVIER 2015

Pièce n°1 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Procédure :

Prescrit le : 28.06.2011

Arrêté le : 10.06.2015

Approuvé le : 23.02.2016

Cachet de la mairie :

Signature :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66



Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

- Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, la loi **Solidarité Renouvellement Urbain** impose notamment la mise au point d'un document d'orientations, présentant les **choix stratégiques** de la commune : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Véritable **cadre de cohérence** des différentes actions qui seront engagées sur le territoire communal, le PADD, élaboré par les élus et sous leur responsabilité, est l'**expression synthétique et compréhensible** d'une **vision du devenir de la commune** à moyen et long terme.
- Ce projet englobe l'ensemble des **problématiques du territoire**, dans un souci de défense de l'**intérêt général**. Il œuvre pour un territoire mieux **équilibré**, mieux **organisé**, mieux adapté aux besoins des habitants et plus **attractif**, dans le **respect des principes fondamentaux du développement durable**.

*Le **développement durable** désigne un mode de développement qui satisfait les besoins des populations sans compromettre ceux des générations futures, en recherchant une cohérence entre l'action économique, le respect des équilibres biologiques et le développement social.*

Le développement durable remet en cause des habitudes de pensée et de comportement en demandant à chaque citoyen de réfléchir aux implications de ses actes quotidiens à tous ses niveaux de responsabilité.

Par exemple, prendre son vélo pour aller au travail, à l'école, faire des courses ou se promener, constitue un plaisir quotidien, à la portée de tous et une bonne façon d'économiser les ressources naturelles.

Autre exemple: en habitat dispersé, la consommation énergétique mais aussi celle d'espace naturel ou agricole est jusqu'à trois fois plus élevée qu'en habitat regroupé, notamment du fait de l'absence d'assainissement collectif, des travaux à réaliser sur les réseaux et des déplacements en voiture particulière...

Il s'agit donc d'une idée aux nombreuses implications pratiques, en vue de guider l'élaboration de politiques publiques plus économes des ressources et respectueuses du long terme. Si la notion de développement durable est née dans les milieux environnementalistes, elle ne se limite plus au domaine de l'environnement. Un développement réussi intègre aussi les considérations économiques et sociales. Il est donc naturel que l'urbanisme, qui se situe à la rencontre de ces domaines, prenne en compte le développement durable ...

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une **pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme**, même s'il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme dans la mesure où il constitue :

- Un **lien de cohérence au sein du dossier** en étant porté par le rapport de présentation et traduit dans les pièces à valeur juridique que représentent le règlement écrit et graphique (plan de zonage), les orientations d'aménagement et de programmation et les différents outils pouvant être mis en place (emplacements réservés, secteurs de risques et de nuisances, ...).
- Un **réfèrent dans le choix des procédures à suivre** pour faire évoluer le PLU.

L'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme stipule que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « définit 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 ».

*Il doit traduire les préoccupations d'ordre **social, économique et environnemental**. Son objectif est de viser un développement harmonieux de la commune associant à la fois **dynamisme démographique, équité sociale et préservation de l'environnement**, en particulier de l'activité agricole et du patrimoine bâti et paysager.*

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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 la commune.

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

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elaboré dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L121.1 du code de l'urbanisme, le PADD :

- Définit 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.
- Arrête 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 la commune.
- Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121.1 du code de l'urbanisme stipule que « Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune résulte de la **prise en compte des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial** et de la volonté des élus de **s'engager dans une politique tournée vers le développement durable**, dans un objectif de projet partagé par les différents acteurs du territoire.

Il s'appuie également sur le désir de **répondre aux besoins de la population** tout en accompagnant le nécessaire changement des habitudes prises en matière de consommation d'espaces, d'habitat ou de déplacements au regard notamment des impacts qu'elles produisent sur l'environnement.

Ainsi, ce projet englobe l'ensemble des problématiques du territoire, dans un souci de défense de **l'intérêt général**. Il œuvre pour un territoire mieux équilibré, mieux organisé et mieux adapté aux besoins de la population

L'article L110 du Code de l'urbanisme expose que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Préambule

En réponse aux intentions fixées à l'**article L.121.3 du code de l'urbanisme**, le PADD se compose ainsi en deux parties distinctes

1/ La définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard notamment :

- des prévisions démographiques, des besoins en logements et des capacités de renouvellement urbain de la commune;
- de la consommation d'espace enregistrée sur la commune au cours des dix dernières années;

2/ La présentation de manière transversale des grandes orientations du projet de territoire de la commune, qui se décline en quatre axes répondant aux enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial :

- Préserver le milieu naturel et ses ressources
- Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants
- Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel
- Valoriser le potentiel de développement économique du territoire

L'article L.121.1.3 du code de l'urbanisme stipule que :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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.

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

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

Préambule

Au regard des données du diagnostic territorial et des objectifs affichés par le SCoT du Roumois, le conseil municipal a choisi un scénario de développement alternatif qui devrait permettre de :

- de poursuivre un rythme de construction identique à celui d'aujourd'hui, soit environ 6 logements par an, ce qui corrobore les perspectives du SCoT du Roumois : **60 logements pour la prochaine décennie** soit une perspective de développement démographique de l'ordre de 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,5, c'est-à-dire une croissance de l'ordre de 25%;
- de recentrer le potentiel d'urbanisation sur le Village et les pôles bâtis desservis par l'assainissement collectif, dans lesquels les enjeux de préservation sont également limités tout en permettant la poursuite du processus de comblement au sein des principaux hameaux afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés ;
- de remanier le potentiel de développement économique affiché par le POS ;
- d'assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire afin de préserver un cadre de vie attractif ;

1^{ère} PARTIE :

La définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Au regard du potentiel de densification du tissu urbain existant et du développement résidentiel de la commune projeté pour les dix prochaines années, il est prévu, pour répondre aux enjeux de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain imposés par le Grenelle II et le SCoT du Roumois, de :

Infléchir de 50% la dynamique de consommation d'espace liée à la croissance résidentielle au cours de la prochaine décennie en :

Remaniant et réduisant les vastes zones constructibles offertes par l'ancien POS ;

Optimisant les surfaces qui seront utilisées pour l'extension de l'urbanisation de manière à tendre vers une densité de 13 logements par hectare avec un minimum de 8 logements par hectare conformément aux dispositions du SCoT du Roumois ;

Privilégiant les opportunités foncières de la collectivité pour réduire les impacts d'une éventuelle rétention foncière.

2^{nde} PARTIE :

La présentation de manière transversale des grandes orientations du projet de territoire de la commune

Quatre orientations principales : 13 objectifs à décliner sous forme d'actions

1- Préserver le milieu naturel et ses ressources :

- Garantir la préservation des espaces naturels remarquables ;
- Garantir la préservation des espaces agricoles et des espaces de nature plus ordinaire ;
- Garantir la préservation de la ressource en eau ;

2- Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants :

- Garantir la préservation des richesses du patrimoine bâti communal ;
- Maintenir un cœur de Village dynamique et attractif ;
- Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et économe en foncier ;
- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances ;
- Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants ;
- Maintenir un cadre paysager de qualité favorisant l'accès à la nature environnante ;

3- Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel

- Cibler les secteurs de développement résidentiel ;
- Maîtriser le développement résidentiel ;

4- Valoriser le potentiel de développement économique du territoire

- Poursuivre le développement économique du territoire ;
- Maintenir un équilibre entre les différentes fonctions du territoire ;

1^{ère} ORIENTATION :

Préserver le milieu naturel et ses ressources

ORIENTATION N°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources

➡ OBJECTIF n°1 : Garantir la préservation des espaces naturels remarquables

- *Protéger le secteur bocager de la Vallée de l'Aubrière et de la Vallée de l'Automne, pour leurs rôles de support de diversité de flore et de faune et de support d'activités de promenade et de loisirs ;*
- *Protéger les espaces boisés rattachés à la forêt de la Londe au regard de leur intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) et paysager en maintenant notamment des lisières de qualité en frange du plateau agricole ;*
- *Préserver les corridors écologiques identifiés de toute nouvelle forme d'urbanisation ;*
- *Préserver les composantes du maillage bocager (talus plantés, haies bocagères, mares, ...) qui constituent des « corridors verts » assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal ;*

ORIENTATION N°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources



OBJECTIF n°2 : Garantir la préservation des espaces agricoles et des espaces de nature plus ordinaire :

- **Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants** par une politique d'intensification urbaine et un comblement des « dents creuses » pour éviter une consommation importantes des espaces agricoles ;
- **Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique** du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe constructible des groupes bâtis, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite ;
- **Remédier à l'enclavement des espaces agricoles** en maintenant les dernières coupures d'urbanisation notamment aux abords des voies, qu'elles présentent ou non des capacités de desserte satisfaisante ;
- **Préserver les derniers herbages, pour la plupart établis en périphérie immédiate des hameaux et/ou des corps de ferme**, présentant une grande valeur écologique et paysagère et nécessaires à la pérennité de l'activité d'élevage sur le territoire communal ;

Le double objectif de répondre aux besoins en logements et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune implique des modes d'aménagements adaptés, qui vont s'inscrire dans un contexte où les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable.

Le PLU doit favoriser la densification de l'existant et modérer la dynamique de développement aux dépens des espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur une analyse de la consommation d'espace sur la commune enregistrée sur les 10 dernières années.

ORIENTATION N°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources



OBJECTIF n°3 : Garantir la préservation de la ressource en eau :

- *Préserver de toute forme d'urbanisation nouvelle les secteurs se situant dans le périmètre de protection du captage des Varras, afin de limiter les risques de pollution (Vallon de l'Aubrière et de l'Automne) ;*
- *Maintenir les abords du fossé communal en écartant toute forme d'urbanisation dans une bande d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ce dernier ;*
- *Privilégier l'urbanisation au sein des secteurs bâtis existants qui sont ou seront ultérieurement desservis par le réseau d'assainissement collectif ;*
- *Prévoir des dispositifs pour la régulation et le traitement des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des terrains ;*

2^{ème} ORIENTATION :

Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants

ORIENTATION N°2 : Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants

➡ OBJECTIF n°1 : Garantir la préservation des richesses du patrimoine bâti communal :

- *Préserver de toute forme d'urbanisation nouvelle le parc du château de Bosgouët et les perspectives qui se dégagent sur ce dernier ;*
- *Maintenir les qualités paysagères et architecturales des secteurs d'habitat traditionnel encore **préservés** (anciens corps de ferme comme au nord des Longuemares, au Moulin à Vent ou à l'Aubrière et les anciennes seigneuries comme à Malmain ou à l'Automne) en maintenant en zone inconstructible l'ensemble de ces secteurs et en favorisant leur évolution/mutation (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination, ...) nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire ;*

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

OBJECTIF n°2 : Maintenir un cœur de village dynamique et attractif

· Garantir les conditions d'une bonne accessibilité au Village :

- *Conforter les capacités de stationnement notamment aux abords des équipements publics existants par un traitement approprié de l'espace public ;*
- *Faciliter l'accès de la population aux dessertes par les transports collectifs ;*
- *Développer les modes de déplacements doux, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et le centre du Village (aménagement de sentes piétonnes et/ou requalification de certains axes) en conservant à leurs abords des espaces naturels pour rendre plus agréable la fréquentation du Village ;*

· Renforcer sur le long terme les services à la population en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements publics en continuité de ceux existants ;

· Poursuivre l'effort de valorisation du Village :

- *Maintenir un avant-plan de qualité au sud du Village du fait des nombreuses vues qui se dégagent sur ce dernier depuis le plateau agricole ;*
- *Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics (enfouissement des réseaux, aménagement d'espaces verts, partage des fonctions) ;*
- *Parfaire la qualité paysagère des « entrées de ville » le long des axes principaux de desserte*

ORIENTATION N°2 :

Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°3 : Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier

- *Inciter à une meilleure densité de bâti au sein des nouvelles opérations de développement urbain (tendre dans les espaces desservis en assainissement collectif vers une densité de 13 logements par hectare);*
- ***Promouvoir des formes urbaines novatrices** en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent (individuel groupé ...);*
- ***Encourager les économies d'énergie :***
 - *Favoriser et encadrer la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïque, géothermie, ...) dans le respect du cadre bâti environnant;*
 - *Réduire les besoins de consommation énergétiques en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement ;*
 - *Ne pas s'opposer au recours à des matériaux recyclables et durables*

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°4 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances :

· Anticiper les risques naturels et technologiques :

- Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines ;
- Assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement :
 - ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction et par tout autre dispositif dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
 - ⇒ Maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus...) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)
- Ne pas rapprocher l'urbanisation des secteurs traversés par des pipelines ;

· Anticiper les nuisances :

- Prévoir des aménagements paysagers (écrans végétaux) le long des grandes infrastructures de transports terrestres (A13 et A28) desquelles on rapproche l'habitat ;
- Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles ;
- Préserver des espaces tampons entre les futures zones résidentielles et les futures zones d'activités économiques ;

ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°5 : Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants

- **Assurer les conditions d'un fonctionnement urbain plus durable et répondre aux actuels besoins de mobilité des habitants** en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs bâtis les mieux desservis par les transports comme le Village ou situés à proximité des carrefours d'échanges (La Goussinière, Le Pré aux Bœufs) ;
- **Renforcer les intermodalités existantes sur les carrefours d'échange identifiés**, notamment au sein du Village (stationnement pour cycles, développement d'un parcours de liaisons douces...) :
 - en privilégiant l'urbanisation au sein de ce secteur de sorte qu'un maximum d'habitants puissent bénéficier de la desserte par les transports en commun ;
 - en sécurisant l'accès aux différents modes de transport présents sur le carrefour de la RD675
- **Préserver « les chemins verts »**, support de randonnées et conforter leur lien avec les pôles urbanisés en favorisant le partage des voies existantes ;

L'objectif de réduction des trajets automobiles (résultant de celui de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper la hausse croissante des prix du carburant) ne peut s'inscrire qu'avec la possibilité de recours à d'autres modes de transport: les **modes doux pour les trajets de courte distance** et l'**usage des transports en commun**.

L'usage de ce dernier est encore marginal sur la commune, notamment en raison de la faible fréquence du passage du bus du Département (ligne n°560) et de l'absence d'une accessibilité sécurisée.

Cette faiblesse ne pourra éventuellement être réglée que dans le cadre d'une réflexion et d'une coopération intercommunale avec une structure disposant de la compétence en matière de transport collectif. Ceci ne dispense toutefois pas les élus d'engager dès à présent, dans le cadre de leur PLU, une réflexion dans ce domaine.

ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

➡ OBJECTIF n°6 : Maintenir un cadre paysager de qualité favorisant l'accès à la nature environnante :

- **Veiller à l'implantation du bâti** au regard de la topographie particulière de la commune et notamment au regard des ondulations du plateau agricole en :
 - maintenant les vues les plus remarquables que ce soit sur le Village et le château ou celles qui se dégagent sur le plateau depuis les différentes voies du territoire ;
 - imposant la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles du plateau agricole ;
- **Préserver « les chemins verts »**, support de randonnées et conforter leur lien avec les pôles urbanisés ;
- **Préserver les coupures vertes et agricoles** qui confortent l'identité de chaque secteur bâti et améliorent l'accessibilité aux espaces naturels en stoppant tout processus d'urbanisation linéaire ;

3^{ème} ORIENTATION :

Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel

ORIENTATION N°3 :

Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel



OBJECTIF n°1 : Cibler les secteurs de développement résidentiel

- **Densifier le Village en tant que pôle de centralité tout** en conservant ses caractéristiques paysagères et patrimoniales identitaires ;
- **Développer les groupes bâtis les mieux desservis, et notamment ceux desservis par le réseau d'assainissement collectif, proches des pôles de centralité et des grandes infrastructures de transports terrestres** (la Goussinière et le Pré aux Bœufs c'est-à-dire les abords de la rue Guy de Milleville);
- **Assurer une urbanisation maîtrisée au sein des groupes bâtis isolés**, sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants, afin de combler les derniers terrains nus dans les hameaux qui ont fait preuve d'une certaine urbanisation au cours de la dernière décennie du fait de leur desserte et de l'absence d'enjeux forts de préservation (les Landriers, Les Gobelins, Malmain)

ORIENTATION N°3 : Cibler et maîtriser les besoins de développement urbain

OBJECTIF n°2 : Maîtriser le développement résidentiel

- *Concentrer prioritairement les capacités d'accueil pour l'habitat sur les secteurs devant être desservis par l'assainissement collectif et mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain et proche des lieux de centralité identifiés ;*
- *Phaser et organiser l'urbanisation future au regard des capacités d'investissement de la commune et des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux de manière à :*
 - *Assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte...) qui devra être confortée pour assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements ;*
 - *Privilégier les opportunités foncières de la collectivité pour réguler le marché et la croissance urbaine ;*
 - *Privilégier un développement en épaisseur pour réduire le développement linéaire et conforter les pôles bâtis existants ;*
- *Limiter le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic territorial*

4^{ème} ORIENTATION :

Valoriser le développement économique du territoire

ORIENTATION N°4 : Valoriser le développement économique du territoire

OBJECTIF n°1 : Poursuivre le développement économique du territoire

- *Assurer la pérennité des activités existantes sur les zones spécifiques à cet effet ;*
- *Prévoir des possibilités d'extension pour le développement économique dans la continuité des zones existantes, au regard de leur intérêt communautaire et intercommunal et de leurs faibles capacités résiduelles ;*
- *Permettre le développement de nouvelles activités sur l'emprise de l'A13 en continuité de celles existantes ;*
- *Favoriser la reconversion du patrimoine bâti situé le long de la RD675 en activités économiques, services ou équipements du fait de sa localisation et de sa volumétrie ;*

ORIENTATION N°4 : Valoriser le développement économique du territoire

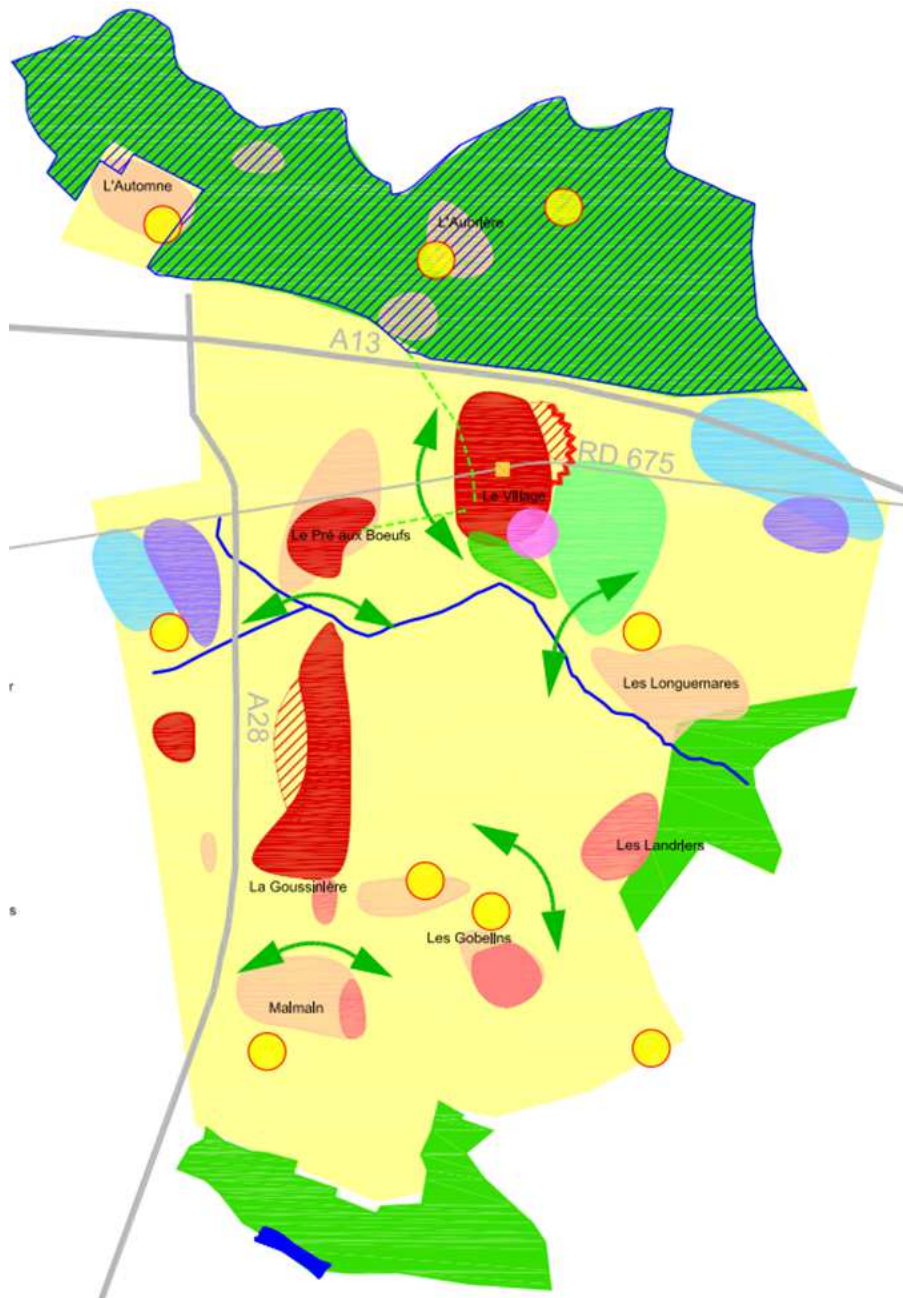
➡ OBJECTIF n°2 : Maintenir un équilibre entre les différentes fonctions du territoire

Préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles :

- *Protéger les sièges d'exploitation pérennes en limitant la densification du bâti résidentiel à leurs abords ;*
- *Assurer le maintien des activités d'élevage sur la frange bocagère du plateau et dans le fond des vallons en y permettant notamment la construction d'abris pour animaux ;*

*En gardant à l'esprit que la priorité du développement économique se concentrera à long terme sur les zones d'activités projetée, **préserver une possibilité d'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel (commerçants, artisans) au sein du Village ;***

SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU PADD



1- Préserver le milieu naturel et ses ressources

-  Préserver de toute construction les secteurs de qualité paysagère et écologique reconnu comme composante de la trame verte et bleue locale (lisière boisée, vallon de l'Aubrière)
-  Veiller au maintien des continuités écologiques sur le territoire communal par la préservation du patrimoine naturel, par le maintien des coupures vertes et des espaces naturels.
-  Garantir la préservation de la ressource en eau
-  Maintenir les abords du fossé communal de toute forme d'urbanisation

2- Préserver le cadre de vie des habitants

-  Préserver de toute forme d'urbanisation nouvelle le parc du château de Bosgouët et les perspectives qui se dégagent sur ce dernier
-  Maintenir les qualités paysagères et architecturales des secteurs d'habitat traditionnel encore préservés (anciens corps de ferme aux Longuemares, le Moulin à Vent, l'Aubrière, l'Automne et les anciennes seigneuries de Malmain) en assurant seulement l'évolution du bâti existant
-  Garantir au Village les conditions d'une bonne accessibilité et favoriser le recours aux transports collectifs
-  Développer les modes de déplacements doux notamment entre les futurs secteurs résidentiels et le Village et les espaces naturels de qualité
-  Renforcer sur le long terme les services à la population en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements (extension école, salle polyvalente, terrains de sports...)
-  Maintenir un avant-plan de qualité au Sud du Village du fait des nombreuses vues qui se dégagent sur ce dernier.
-  Parfaire les entrées du Village le long de la RD675 et valoriser les franges du plateau agricole aux abords des groupes bâtis, du fait des enjeux de covisibilité, en imposant notamment la création d'une trame bocagère
- Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier (tendre vers 13 logements par hectare dans les secteurs desservis à terme par l'assainissement collectif)
- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances

3 - Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel

-  Favoriser le développement résidentiel au sein du Village et des groupes bâtis les mieux desservis, notamment par l'assainissement collectif et proches des grandes infrastructures de transport
-  Phaser et encadrer l'urbanisation future et notamment les extensions projetées au sein des secteurs privilégiés afin d'assurer l'intégration des futures constructions à la trame urbaine et paysagère existante
-  Conforter les groupes bâtis les mieux constitués, sans concéder d'extension, afin de combler les derniers terrains nus et de poursuivre le développement amorcé (les Landriers, les Gobelins, Malmain, la Goussinière)
-  Préserver de toute forme d'urbanisation les groupes bâtis isolés ou présentant des enjeux environnementaux et paysagers importants

4 - Valoriser le potentiel de développement économique du territoire

-  Préserver les zones de culture en raison de leur valeur agronomique et de leur sensibilité paysagère
-  Protéger les corps de ferme en activité en stoppant tout processus d'urbanisation au sein des périmètres de protection qui leur sont affectés.
-  Assurer la pérennité des activités économiques existantes au sein des zones créées spécifiquement à cet effet
-  Développer les zones d'activités en continuité de celles existantes pour répondre aux