



Commune d'ÉPAIGNES

Département de l'Eure

MAI 2016



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

Procédure :

Prescrit le : 24.05.2011

Arrêté le : 27.08.2015

Approuvé le : 11.05.2016

Cachet de la mairie :



Signature :

2, Boulevard Pasteur
B.P. 302
27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS



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.

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.123.1.3 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 trois axes répondant aux enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial :

- Asseoir le bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif
- Maintenir un cadre de vie de qualité
- Maintenir l'attractivité économique du territoire

L'article L.123.1.3 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.

1^{ère} PARTIE :

La définition des objectifs chiffrés 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, de :

- ***Infléchir la dynamique de consommation d'espace liée à la croissance résidentielle au cours de la prochaine décennie en :***
 - ◇ *privilégiant les capacités résiduelles des tissus déjà urbanisés ;*
 - ◇ *stoppant le développement linéaire des hameaux et en circonscrivant au plus juste les zones constructibles dégagées sur le plateau ;*
 - ◇ *remaniant les vastes zones constructibles déployées par le POS pour axer le développement sur le bourg de manière à **réduire de 50% les capacités foncières offertes par le POS.***
- ***Infléchir de 50% la dynamique de consommation d'espace liée à la croissance économique au cours de la prochaine décennie***

2^{nde} PARTIE :

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

Trois orientations principales : 8 objectifs à décliner sous forme d'actions

1– Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif :

- Préserver les caractéristiques identitaires du Bourg et poursuivre sa mise en valeur ;
- Recentrer les capacités d'accueil pour l'habitat sur le Bourg tout en proposant une offre alternative, limitée et ciblée sur quelques groupes bâtis existants ;
- Renforcer l'attractivité du Bourg et favoriser sa mixité fonctionnelle ;

2– Maintenir un cadre de vie de qualité :

- Préserver le milieu naturel et ses ressources
- Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal ;
- Réduire l'exposition des biens et des personnes faces aux risques et nuisances ;

3– Maintenir l'attractivité économique du territoire

- Permettre les conditions nécessaires à une agriculture durable ;
- Soutenir le développement économique lié au positionnement stratégique de la commune et à sa croissance résidentielle ;

1^{ère} ORIENTATION :

Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif

ORIENTATION N°1 :

Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif



OBJECTIF n°1 : Préserver les caractéristiques identitaires du Bourg et poursuivre sa mise en valeur

- *Accompagner l'évolution du centre ancien du Bourg dans le respect de son authenticité et préserver son identité ;*
- *Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics existants ou à créer :*
 - ◊ *Poursuivre l'enfouissement des réseaux*
 - ◊ *Assurer la création d'espaces verts structurants*
 - ◊ *Intégrer les ouvrages hydrauliques dans la composition des projets*
 - ◊ *Privilégier des espaces publics partagés*
- *Maintenir des axes visuels qui se dégagent sur l'église notamment lors des opérations d'aménagement d'ensemble ;*

ORIENTATION N°1 :

Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif



OBJECTIF n°2 : Recentrer les capacités d'accueil pour l'habitat sur le Bourg tout en proposant une offre alternative, limitée et ciblée sur quelques groupes bâtis existants

- **Conforter et densifier le bâti existant à proximité immédiate du centre bourg** lorsque la desserte existante le permet en s'attachant à :
 - ◇ *limiter la création d'accès directs privatifs sur les voies réaménagées de manière à privilégier et sécuriser les déplacements doux existants ou projetés ;*
 - ◇ *assurer l'intégration des futures constructions au sein de l'environnement bâti existant :*
 - * *promouvoir une qualité architecturale, urbaine et environnementale novatrice en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent et en encourageant 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*
 - * *veiller à maintenir des possibilités de desserte ultérieure vers les espaces environnants*
- **Poursuivre le rééquilibrage du bourg de part et d'autre de la RD139 et améliorer son fonctionnement urbain par la création d'une nouvelle liaison « ouest » entre la RD139 et l'ex-RD27**

ORIENTATION N°1 :

Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif



OBJECTIF n°2 : Recentrer les capacités d'accueil pour l'habitat sur le Bourg tout en proposant une offre alternative, limitée et ciblée sur quelques groupes bâtis existants

- ***Encadrer et organiser l'urbanisation future projetée au sud du bourg du fait de sa proximité immédiate avec les pôles de centralité existants, de manière à :***
 - ◇ *Assurer le désenclavement de ces espaces sans accroître la circulation automobile sur l'impasse de la Mine d'Or et sur l'impasse de la Forge ;*
 - ◇ *Anticiper les nuisances liées à la proximité de la RD27 ;*
 - ◇ *Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des développements projetés.*
- ***Anticiper l'évolution du bourg en maintenant des zones de réserve foncière pour une urbanisation ultérieure dans une logique de développement équilibré et réfléchi***
- ***Accorder une densification modérée, dans le respect du cadre paysager et environnemental, au sein des hameaux les plus constitués, les plus attractifs et les mieux desservis***

ORIENTATION N°1 :

Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif



OBJECTIF n°3 : Renforcer l'attractivité du Bourg et favoriser sa mixité fonctionnelle

- **Soutenir et diversifier l'appareil commercial et artisanal :**
 - ◇ *Développer l'offre de logement à proximité des commerces favorisant ainsi la proximité de nouveaux chandls;*
 - ◇ *Favoriser au sein du bourg et de ses « quartiers » périphériques la cohabitation entre activités économiques non nuisantes et habitat;*
- **Garantir une bonne accessibilité au centre bourg (commerces, services et équipements ...) :**
 - ◇ *Conforter le maillage viaire notamment à proximité du groupe scolaire pour faciliter la circulation aux « heures de pointe » ;*
 - ◇ *Poursuivre le développement des modes de déplacement doux entre les secteurs « périphériques » et le centre (aménagement de trottoirs, de sentes ...) ;*
 - ◇ *Préserver « les chemins verts », support de randonnées et conforter leur lien avec le Bourg en favorisant le partage des voies existantes*
- **Regrouper les équipements sportifs et de loisirs au sein d'un même pôle pour améliorer leur accessibilité et renforcer leur attractivité**
- **Maintenir la mixité de l'habitat**

2^{ème} ORIENTATION :

Maintenir un cadre de vie de qualité

ORIENTATION N°2 : Maintenir un cadre de vie de qualité



OBJECTIF n°1 : Préserver le milieu naturel et ses ressources

- **Protéger l'équilibre écologique et paysager de la vallée du Douet Tourtel**, source de biodiversité et support d'activités de promenade et de découverte du milieu
- **Préserver les boisements isolés et les massifs forestiers du fait de leurs qualités écologiques** (réservoirs et corridors boisés et calcicoles) et paysagères.
- **Rompre avec les logiques d'urbanisation traditionnelles qui favorisaient l'étalement urbain le long des voies en maintenant notamment les dernières coupures vertes** qui jouent un rôle fondamental d'un point de vue paysager et écologique
- **Préserver les composantes du maillage bocager** (talus, haies bocagères, mares) sur l'ensemble du territoire au regard de leurs intérêts écologiques et paysagers et de leur rôle dans la lutte contre les ruissellements
- **Limiter la consommation des espaces naturels** en maintenant non constructibles les groupes bâtis isolés et/ou faiblement constitués et/ou soumis à de forts enjeux environnementaux et/ou nécessitant un renforcement des équipements

ORIENTATION N°2 : Maintenir un cadre de vie de qualité

➡ OBJECTIF n°2 : Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal

- **Fixer les conditions nécessaires pour assurer la rénovation, la réhabilitation et le changement d'affectation du patrimoine bâti identifié en :**
 - ◇ *limitant la dynamique d'urbanisation des hameaux les plus isolés et/ou les moins bien desservis au simple renouvellement urbain, permettant d'exploiter au mieux les capacités du parc bâti existant, de sensibiliser à son intérêt et à sa valeur et, finalement, de prévenir sa disparition ;*
 - ◇ *identifiant et recensant les constructions et ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt, en préservant leur authenticité et en favorisant leur évolution (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination, ...) nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire ;*
- **Assurer la préservation du bâti emblématique de la commune:**
 - ◇ *le Manoir du Plessis*
 - ◇ *le Château du Bosc Hamel*

ORIENTATION N°2 : Maintenir un cadre de vie de qualité



OBJECTIF n°3 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

- **Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines**
- **Concevoir le développement de l'urbanisation en prenant en compte les problématiques de ruissellement et de risque d'inondation par remontées de nappes :**
 - ◊ *Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus ou tout aménagement visant à réguler l'écoulement des eaux ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...) au cours d'un événement pluvieux;*
 - ◊ *Préserver de toute forme d'urbanisation les chemins hydrauliques;*
 - ◊ *Gérer et / ou ne pas aggraver les problèmes de ruissellements :*
 - * *Prévoir des ouvrages nécessaires pour corriger ou anticiper des désordres hydrauliques*
 - * *Mettre en œuvre des techniques adaptées qui contribuent à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel.*
- **Limiter l'urbanisation à proximité immédiate de la RD27 en maintenant notamment des zones « tampon » à aménager;**

3^{ème} ORIENTATION :

Maintenir l'attractivité économique du territoire

ORIENTATION N°3 : Maintenir l'attractivité économique du territoire

➡ OBJECTIF n°1 : Permettre les conditions nécessaires à une agriculture durable

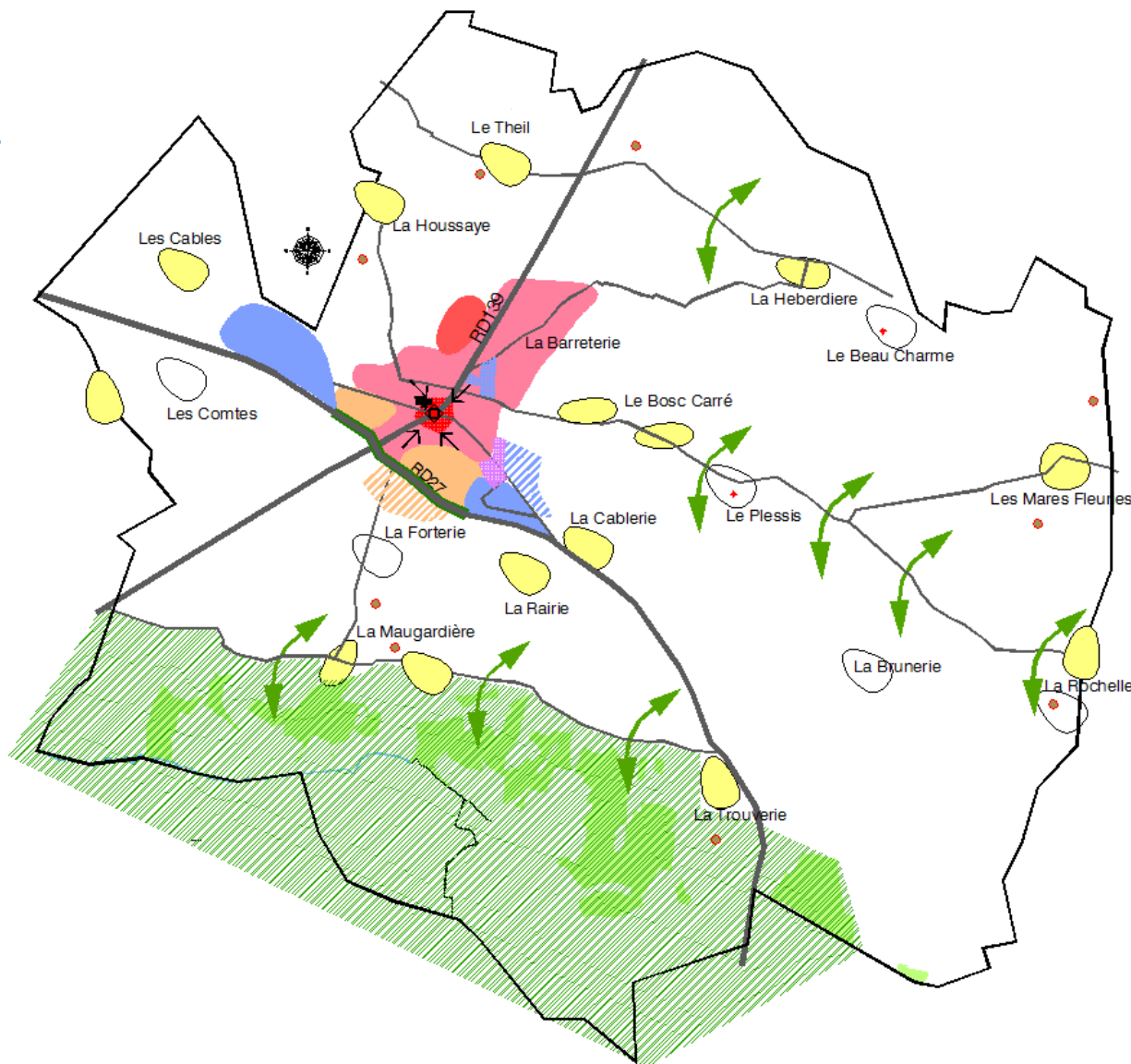
- **Préserver les zones de culture et d'élevage indispensables à la pérennité de l'agriculture :**
 - ◇ *Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants ;*
 - ◇ *Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe constructible des hameaux et 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 d'une manière générale 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 ;*
- **Assurer la pérennité et l'évolution des exploitations agricoles existantes et viables en :**
 - ◇ *limitant la densification du bâti résidentiel aux abords des sièges d'exploitation pérennes ;*
 - ◇ *permettant notamment la construction d'abris pour animaux sur la frange bocagère du plateau et dans la vallée pour y maintenir les activités d'élevage garantes également de la préservation et de l'entretien des paysages*

ORIENTATION N°3 : Maintenir l'attractivité économique du territoire

➡ OBJECTIF n°2: Soutenir le développement économique lié au positionnement stratégique de la commune et à sa croissance résidentielle

- *Assurer l'accueil de nouvelles entreprises au sein des zones d'activités prévues à cet effet afin d'enrayer leur éparpillement sur l'ensemble du territoire communautaire ;*
- *Fixer les conditions nécessaires à la reconversion du site « Poulingue » en une zone mixte principalement axée sur les activités de services ;*
- *Anticiper les besoins économiques notamment liés à la croissance résidentielle du territoire en maintenant une réserve foncière ;*

SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU PADD



1. Asseoir le Bourg comme pôle majeur d'habitat, dynamique et attractif :

1.1 Préserver les caractéristiques identitaires du Bourg et poursuivre sa mise en valeur

-  Accompagner l'évolution du centre ancien du Bourg dans le respect de son authenticité et préserver son identité
-  Maintenir les axes visuels qui se dégagent sur l'église notamment lors des opérations d'aménagement d'ensemble

1.2 Recentrer les capacités d'accueil pour l'habitat sur le Bourg tout en proposant une offre alternative, limitée et ciblée sur quelques groupes bâtis existants

-  Conforter et densifier le bâti existant à proximité immédiate du centre bourg lorsque la desserte existante le permet
-  Poursuivre le rééquilibrage du Bourg de part et d'autre de la RD139 et améliorer son fonctionnement urbain par la création d'une nouvelle liaison "Ouest" entre la RD139 et l'ex-RD27 et maintenir une mixité de l'habitat.
-  Encadrer et organiser l'urbanisation future projetée au Sud du Bourg du fait de sa proximité immédiate avec les pôles de centralité existants
-  Anticiper l'évolution du Bourg en maintenant des zones de réserve foncière pour une urbanisation ultérieure dans une logique de développement équilibré
-  Accorder une densification modérée, dans la stricte limite du bâti existant et dans le respect du cadre paysager et environnemental, au sein des hameaux les plus constitués, les plus attractifs et les mieux desservis

1.3 Renforcer l'attractivité du Bourg et favoriser sa mixité fonctionnelle

-  Soutenir et diversifier l'appareil commercial et artisanal
- Garantir une bonne accessibilité au centre du bourg (commerces, services et équipements...) :
 - Conforter le maillage viaire notamment à proximité du groupe scolaire pour faciliter la circulation aux "heures de pointe"
 - Poursuivre le développement des modes de déplacement doux entre les secteurs "périphériques" et le centre (aménagement de trottoirs, de sentes...)
-  Regrouper les équipements sportifs et de loisirs au sein d'un même pôle pour améliorer leur accessibilité et renforcer leur attractivité

2. Maintenir un cadre de vie qualité :

2.1 Préserver le milieu naturel et ses ressources

-  Protéger l'équilibre écologique et paysager de la Vallée du Douet Tourtel, source de biodiversité et support d'activités de promenades et de découverte du milieu
-  Préserver les boisements isolés et les massifs forestiers du fait de leurs qualités écologiques et paysagères
-  Rompre avec les logiques d'urbanisation traditionnelles qui favorisaient l'étalement urbain le long des voies en maintenant notamment les dernières coupures "vertes"
-  Limiter la consommation des espaces naturels en maintenant non constructibles les groupes bâtis isolés et/ou faiblement constitués et/ou soumis à de forts enjeux environnementaux et/ou nécessitant un renforcement des équipements

2.2 Protéger et mettre en valeur les richesses du patrimoine bâti communal

-  Assurer la préservation du patrimoine bâti emblématique de la commune : le Manoir du Plessis et le Château du Bosc Hamel

2.3 Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances

-  Limiter l'urbanisation à proximité immédiate de la RD27 en maintenant notamment des zones "tampon" à aménager

3. Maintenir l'attractivité économique du territoire :

3.1 Permettre les conditions nécessaires à une agriculture durable

-  Préserver les zones de culture et d'élevage indispensables à la pérennité de l'agriculture
-  Assurer la pérennité et l'évolution des exploitations agricoles existantes et viables en limitant le développement résidentiel à leur proximité immédiate

3.2 Soutenir le développement économique lié au positionnement stratégique de la commune et à sa croissance résidentielle

-  Assurer l'accueil de nouvelles entreprises au sein des zones d'activités prévues à cet effet afin d'enrayer leur éparpillement sur l'ensemble du territoire communautaire
-  Fixer les conditions nécessaires à la reconversion du site "Poulingue" en une zone mixte mais principalement axée sur les activités de services
-  Anticiper les besoins économiques notamment liés à la croissance résidentielle du territoire en maintenant une réserve foncière