

CUBNEZAIS

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REÇU
31 MARS 2014
À LA SOUS-PREFECTURE
DE BLAYE

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
27 mai 2010	27 juin 2013	12 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération
du 12 mars 2014.

J-L Desrieux

Le Maire, *J-L. DESRIEZ*



DOSSIER D'APPROBATION

CUBNEZAIS

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
27 mai 2010	27 juin 2013	12 mars 2014

Vu pour être annexé le

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
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 RURALE DE CUBNEZAIS	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.....	10
C.3 Les orientations générales concernant les transports et les déplacements	11
C.4 Les orientations générales concernant le développement des communications numériques	11
C.5 Les orientations générales d'équipement.....	11
C.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	11

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 (inondation locale et mouvement de terrain suite au sécheresse), de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels.

Ces objectifs consistent en :

- la maîtrise de la croissance démographique : l'objectif étant d'atteindre le seuil des 1 750 habitants à l'horizon 2022, soit environ 525 habitants supplémentaires en 10 ans ;
- la préservation de l'âme rurale de la commune ;
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement (principalement centré sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement) ;
- une « non consommation » des terres agricoles et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes ;
- l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ;
- une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

PARTIE III : ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CUBNEZAIS, 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 rurale de CUBNEZAIS,

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 (notamment viticole) et forestier	Les paysages agricoles reflètent une diversité de productions (vignes, élevage, maraîchage....) et témoignent d'une tradition locale et d'un potentiel agronomique qui doivent être préservés. Ces espaces, essentiellement localisés pour : - la vigne, au centre et à l'est du territoire communal, - les prairies, sur l'ensemble du territoire. 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. 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 également de gérer l'interface habitat/activités spécifiques (activité agricole). Par ailleurs, les abords des ruisseaux de Fontgerveau au nord, de Seugues à l'ouest et de Saint-Martial au sud jouent un rôle majeur dans l'expansion des crues, leur fonctionnement hydraulique doit être maintenu dans leur 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 des cours d'eau** situés en limite communale avec Cézac (ruisseaux de Fontgerveau et de Seugues) et avec Peujard (ruisseau de Saint-Martial) ainsi que les ruisseaux temporaires qui y sont liés.

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°alinéa 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, cœur d'îlots verts, alignements d'arbres en accompagnement des voies) ;
- le patrimoine rural constitué notamment par les croix et les puits ;
- les vues sur le village de Cézac ;
- les abords des propriétés viticoles.

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

Favoriser le développement d'un tourisme vert

Le patrimoine naturel, forestier et agricole de CUBNEZAIS 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 l'entretien du secteur des Dougnes (aire de jeux...) ;
- le maintien de l'accès par le public aux 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) (boucle locale de 13 km) – l'entretien est compétence de la communauté de communes ;
- 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 pôle sportif communal.

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 ne sont ni inventoriés et ni protégés au titre du réseau européen des espaces naturels réservoirs de biodiversité, Natura 2000, ou au titre des inventaires nationaux des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « ZNIEFF ».

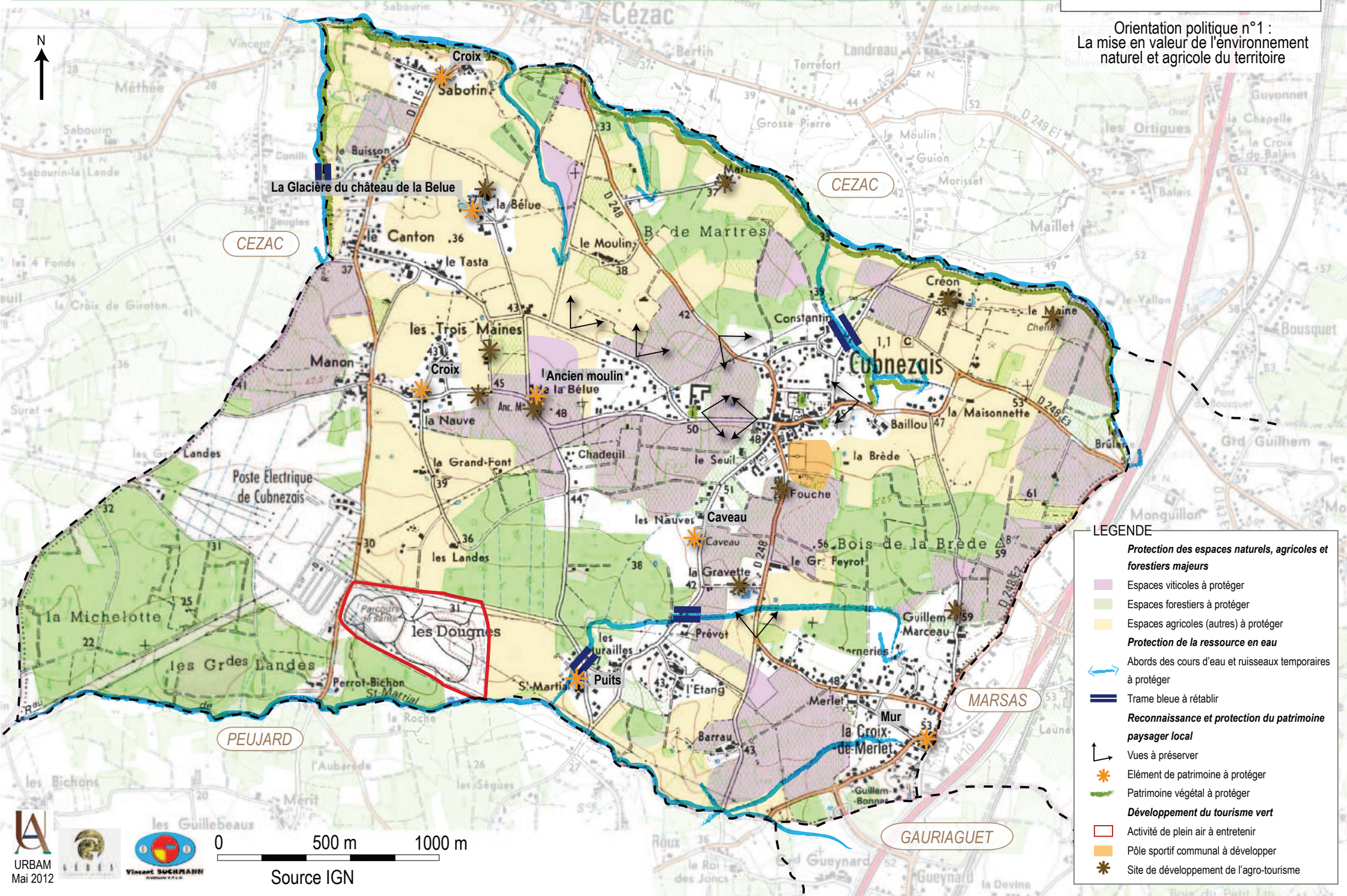
Cependant, des espaces naturels repérés comme d'intérêt écologique, seront protégés dans le PLU, à savoir :

- les abords des ruisseaux de Fontgerveau au nord, de Seugues à l'ouest et de Saint-Martial au sud et leurs chevelus ;
- les masses boisées principales que sont le bois de Martres, le bois de la Brède, le bois des Murailles, Le Campadoux et le bois des Grandes Landes.
- maintenir en état les pistes forestières (communales) pour assurer la protection incendie (chemins d'exploitation des Grandes Landes et de Labrède).

Ces espaces participent au réseau local de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver et de gérer, voire de rétablir : Les Cournaux / Au Grand Chêne et les Murailles. 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.

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



B - ORIENTATION POLITIQUE 2 : L’AFFIRMATION DE L’IMAGE RURALE DE CUBNEZAIS

B.1 Les orientations générales d'urbanisme

Valoriser le cœur du bourg et l'identité des principaux villages

→ Garantir les conditions d'un cœur de bourg dynamique et attractif.

Il s'agira 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),
 - en développant le potentiel d'accueil de structures commerciales de proximité (déplacement de la boulangerie, accueil de commerces de bouche et de lieu de convivialité),
 - en privilégiant la performance énergétique des opérations de réhabilitation et l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable ;
- encourager le traitement qualitatif des espaces publics : aménagement de la rue Saint-Martin en cours, aménagement d'un parking de centre bourg, aménagement des abords de la maison des jeunes avec création d'un espace public petite enfance, ré-aménagement du parking de l'école en projet, aménagement du parking des tennis en projet, aménagement d'un espace public de centre-bourg en cœur de village en projet ;
- protéger la qualité paysagère des entrées de bourg, notamment celles de l'est et de l'ouest ;
- renforcer le pôle sportif, au sud-est du centre-bourg. Ce site, déjà à vocation sportive, accueille un terrain de football et 3 terrains de tennis. Il possède une capacité de développement vers l'est. L'ambition communale est de renforcer le pôle sportif à proximité d'équipements publics attractifs et fréquentés par tous (pôle scolaire).

→ Reconstruire une identité propre à chacun des principaux villages (l'Etang / Saint-Martial, La Croix de Merlet) :

- développer des liens inter-quartiers : modes doux, circulations sécurisés (requalification de certains axes) ou création de cheminement en site propre ;
- encourager le traitement qualitatif des espaces publics (site des Dougnes, rue de Pillebourse, rue de Merlet et rue Saint-Martin) ;
- valoriser les éléments du patrimoine bâti (par l'implantation d'une signalétique de découverte de type « sentier du patrimoine ») ;
- préserver de toute nouvelle urbanisation les couloirs des lignes à haute tension ;
- encourager l'intégration paysagère des aménagements urbains (notamment les lotissements récents...) ;
- concevoir et aménager des espaces de rencontre quotidienne (place de quartier, ...) ;
- conserver un espace commercial à La « Croix de Merlet » ;
- proposer un traitement paysager de qualité des espaces d'entrées de village (sur la RD 142, la RD248 pour le village de La Croix de Merlet, la voie communale qui permet de se rendre au village de L'Etang / Saint-Martial, ...) et des secteurs d'interfaces entre les zones agricoles ou boisées et les quartiers résidentiels.

→ 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 – Porche de l'église, mais aussi le petit patrimoine local (les croix, les puits, les murs d'enceinte, ...) ;
- les percées visuelles sur les éléments bâti et architecturaux remarquables : vues sur le château de la Bertinerie depuis le bourg, vues sur l'Eglise et les demeures du bourg-centre,
- préservation du bois de L'Etang.

B.2 Les orientations générales concernant l'habitat

Favoriser l'accès au logement pour tous

Les évolutions récentes du parc de logements de CUBNEZAIS semblent montrer une très faible évolution du rapport logement individuel/ logement collectif (les logements collectifs sont rares), un déséquilibre grandissant entre propriétaires/ locataires, et un très faible 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).

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 centre-bourg et le cœur du village de La Croix de Merlet (présence d'équipements collectifs et des réseaux, accessibilité, raccordement à l'assainissement collectif, ...) et constructions de moindre densité dans les villages excentrés ;
- de permettre une production de logements suffisante, soit environ 300 logements à l'horizon 2020, 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 :

- promouvoir le développement des commerces de proximité ;
- soutenir les activités économiques traditionnelles d'agriculture et de forêt (soutien au développement de la vente directe et des circuits courts de commercialisation,...) ;
- permettre le maintien des activités artisanales et tertiaires sur le territoire communal, et permettre leur développement : autoriser l'implantation d'un entrepôt lié à une activité artisanale ou tertiaire existante.

B.4 Les orientations générales concernant l'équipement commercial

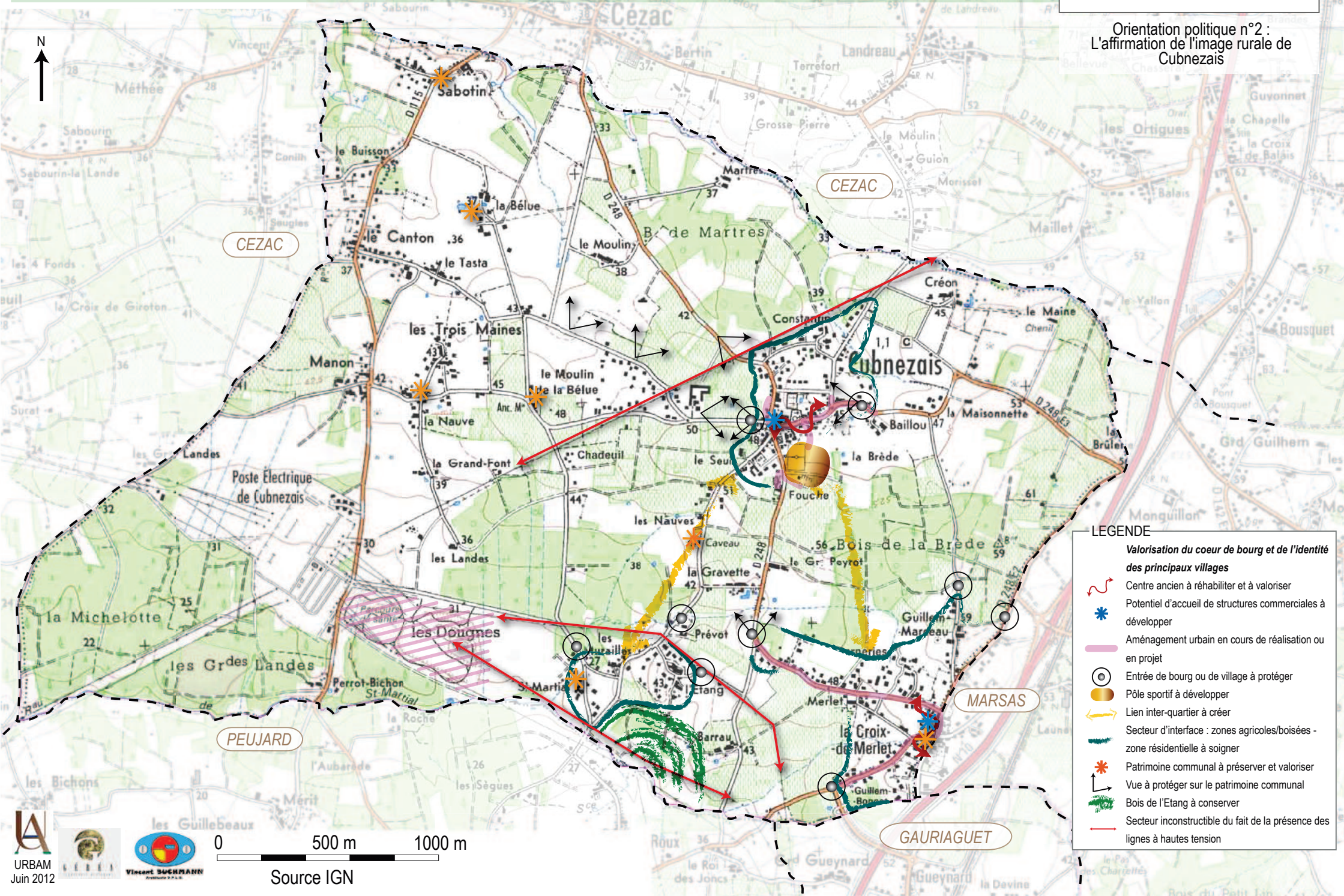
Valoriser le cœur de village

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

Il s'agira sur le village de CUBNEZAIS de :

- renforcer 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 bourg) rendant plaisant l'accès aux commerces et services.

Orientation politique n°2 :
L'affirmation de l'image rurale de
Cubnezais



LEGENDE

Valorisation du coeur de bourg et de l'identité
des principaux villages

- Centre ancien à réhabiliter et à valoriser
- Potentiel d'accueil de structures commerciales à développer
- Aménagement urbain en cours de réalisation ou en projet
- Entrée de bourg ou de village à protéger
- Pôle sportif à développer
- Lien inter-quartier à créer
- Secteur d'interface : zones agricoles/boisées - zone résidentielle à soigner
- Patrimoine communal à préserver et valoriser
- Vue à protéger sur le patrimoine communal
- Bois de l'Etang à conserver
- Secteur inconstructible du fait de la présence des lignes à haute tension

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 CUBNEZAIS 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 ;
- **réhabiliter le parc de logements**, il s'agit en particulier de mobiliser le potentiel de logements vacants et les locaux d'activité inoccupés ou sous-occupés (autour du salon de coiffure dans le centre-bourg) ;
- **stopper les extensions périphériques** de l'urbanisation (notamment en linéaire).

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 Croix de Merlet, une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (habitat intermédiaire de type maisons jumelées, maisons en bande) ;
- 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, ...) ;
- de limiter les nuisances sonores (en localisant les zones de développement urbain à l'écart de la RN10, 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 point d'apport volontaire, 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 (aux abords de l'actuel salon de coiffure),
- de favoriser le développement urbain là où les transports en commun sont les plus présents (village de La Croix de Merlet) : ligne de bus, gare de Gauriaguet (en cours d'aménagement), RN10, circuit de ramassage scolaire.

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

Faciliter le développement des communications numériques

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

- obtenir l'autorisation de se raccorder à la fibre optique qui traverse le territoire communal.

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, organisations de manifestations culturelles, ...) ;
- développer les équipements sportifs (salle multi activités, ...) ;
- encourager le développement de structures d'accueil des jeunes, des personnes âgées et/ou handicapées (logements pluri-générationnels).

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 CUBNEZAIS s'est fixée des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour cela, elle a :

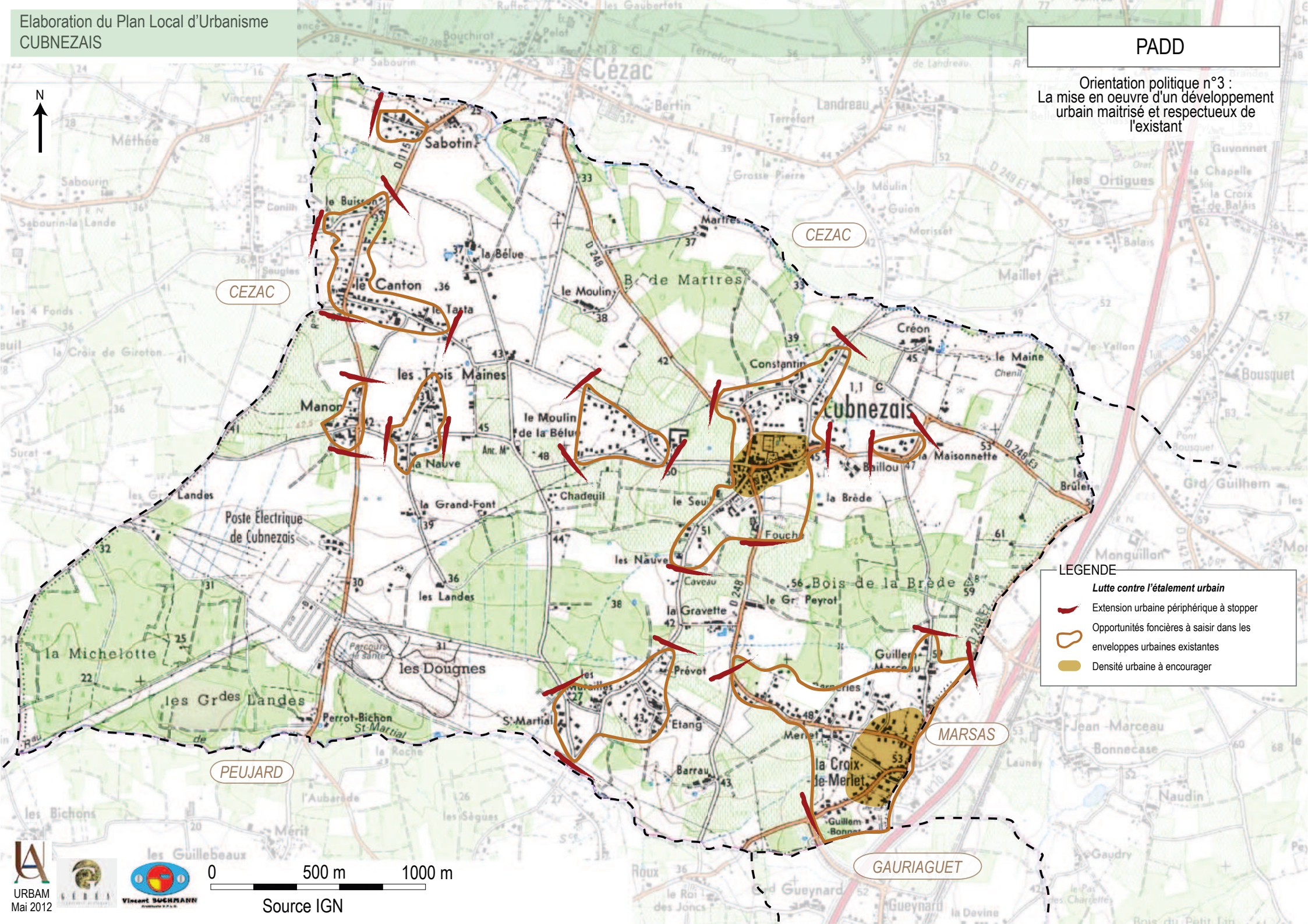
- 1- déterminé son objectif de développement urbain à 10 ans (2010-2020) sur la base du développement observé sur les 10 années précédentes, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à environ 1750 habitants en 2022.
- 2- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer correspondant aux objectifs évoqués ci-dessus, en proposant de densifier le bourg et les villages principaux de *La Croix de Merlet et de L'Etang / Saint-Martial*, de « remplir les dents creuses » dans les autres villages 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 mis en place :

- entre 2000 et 2010 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de **1 185 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 2010-2020 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **800 m²** non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

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



LEGENDE

Lutte contre l'étalement urbain

- Extension urbaine périphérique à stopper
- Opportunités foncières à saisir dans les enveloppes urbaines existantes
- Densité urbaine à encourager