

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Argenton-sur-Creuse

Indre (36)

3

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU
du conseil communautaire en date du 13 février 2020 :

Le Président,
Vincent MILLAN



un nouveau regard sur l'urbanisme



Sommaire...

PRÉAMBULE	p4
1. LE PROJET DE TERRITOIRE	
1. Maintenir l'attractivité du territoire en renforçant son accessibilité	p8
2. Développer les activités touristiques et agricoles tout en préservant les espaces naturels.....	p10
2. ORIENTATIONS ET ACTIONS THÉMATIQUES	
1. L'activité économique	p12
2. Tourisme et loisirs.....	p14
3. Aménagements et équipements.....	p16
4. Urbanisme et habitat.....	p18
5. Environnement, paysage et patrimoine.....	p20
6. Énergies renouvelables	p22
3. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	
1. Prospective de développement	p23
2. Maîtrise de la consommation d'espace	p24
3. Lutte contre l'étalement urbain	p25
4. Calcul théorique des surfaces à ouvrir à l'urbanisation.....	p26

Préambule

Le PADD n'est pas un projet politique de réalisation sur le mandat, mais une impulsion, une vision du territoire à échéance 2030. Certaines actions pourront être mises en oeuvre à court terme, d'autres à moyen et long terme, en fonction des opportunités et des évolutions du territoire.

L'idée du PADD est d'avoir une vision prospective et spatialisée de l'évolution de la commune, de la mobilisation foncière, des finances publiques, des opportunités... Autant de facteurs qui rendent les actions du PADD opérationnelles. C'est une vision d'ensemble nécessaire au développement harmonieux et raisonné du territoire.

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce document découle du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U., où les enjeux ont émergé.

Le PADD est **l'expression des réflexions des élus du territoire**. Il fait le lien entre les enjeux du diagnostic et les règlements (graphiques et écrit).

«Découlant du diagnostic et influençant le zonage, le P.A.D.D. est véritablement la clé de voûte du P.L.U.i»

Il justifie sur le long terme les choix d'aménagement communaux.

Ce document **établit les axes d'aménagement qui répondent aux grands enjeux de développement.**

Cadre réglementaire du PADD :

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux communaux et de leurs axes de développement, dans le respect du cadre supra-communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés aux a) à c) et f) de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le PADD détermine les principes mentionnés aux articles R.1214-1 du code des transports et vise à assurer les objectifs fixés à l'article L.1214-2 du même code.

Loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Le PADD peut afficher :

- un équilibre entre un développement urbain raisonné et le développement rural;
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace;
- une diversité des offres de service et mixité sociale.
- une prise en compte des risques naturels, notamment les mouvements de terrain et le ruissellement
- un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, une maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- une diversité des fonctions rurales ;
- une satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- une mise en valeur des entrées de ville ;
- une préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;

- une préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un développement des communications électroniques ;
- une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;
- une préservation de l'activité agricole

Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devra chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il devra, également, intégrer une politique du paysage dans les orientations générales pour une meilleure prise en compte de la biodiversité.

1. Le projet de territoire

0

LES GRANDS DÉFIS

2 GRANDS DÉFIS INTERDÉPENDANTS : DÉFI 1 :

Le projet de territoire est structuré autour de 2 grands défis, déclinés en orientations stratégiques.

Ces défis ne sont pas indépendants et isolés les uns des autres.

En effet, bon nombre d'enjeux sont transversaux par nature (par exemple l'environnement, le cadre de vie ou encore l'activité agricole). C'est pourquoi chaque défi est susceptible d'être rattaché à un autre.

Maintenir l'attractivité du territoire en renforçant son accessibilité

DÉFI 2 :

Développer les activités touristiques et agricoles tout en préservant les espaces naturels

1. Le projet de territoire

1

DÉFI 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN RENFORÇANT SON ACCESSIBILITÉ

L'objectif premier de la commune est de maintenir l'attractivité du territoire en terme d'économie et d'habitat, en renforçant son accessibilité.

Il est question dans ce premier défi de renforcer l'accessibilité du territoire en s'appuyant sur la gare et sur la proximité de l'A20, et de s'orienter vers un Plan de Déplacement Urbain cohérent au coeur de la ville.

La seconde stratégie est de structurer et d'accroître le potentiel des pôles d'activités, et de conforter et étendre les centralités urbaines primaires et secondaires.

C'est pourquoi le PLU met notamment en place des règles d'urbanisme permettant :

- De renforcer l'accessibilité à la commune, en s'appuyant sur l'A20 et sur le site de la gare, dont l'évolution doit être maîtrisée.

- D'améliorer les circulations internes, tant en terme de véhicules que de piétons, en portant une réflexion sur les mobilités du centre-ville.

- De renforcer le positionnement économique du territoire et d'accentuer l'offre proposée. La zone économique existante des Narrons devra concentrer les principales activités économiques de la commune.

- De conforter l'offre et l'identité commerciale du centre-ville à travers le maintien des locaux commerciaux et le développement d'une zone de

commerces d'artisanat.

- De répartir les besoins en logements sur les différentes zones de développement, en continuité urbaine, et de garantir une mixité sociale, en prévoyant une diversification de l'offre.

- D'œuvrer à une rénovation du vacant en proposant des opérations de réhabilitations de bâtiments industriels et agricoles et de renouvellement urbain dans le centre ancien de la ville.

- D'identifier les dents creuses et potentiels de densification pour lutter contre le desserrement du tissu urbain et ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

- De gérer le territoire communal et intercommunal en installant des ateliers techniques mutualisés avec les communes limitrophes.

1. Le projet de territoire

1

DÉFI 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN RENFORÇANT SON ACCESSIBILITÉ

↕ Interfaces avec St Marcel et Le Pêcheureau
↕ Autoroute A20

Les déplacements et équipements

STRUCTURER, AMÉLIORER ET CRÉER

- ☀ Réaffirmer le rôle structurant de la gare d'Argenton
- Créer une aire de co-voiturage
- Sécuriser un carrefour
- ⊙ Porter une réflexion sur la circulation piétonne et motorisée dans l'hyper-centre ville
- Création d'ateliers techniques

L'économie

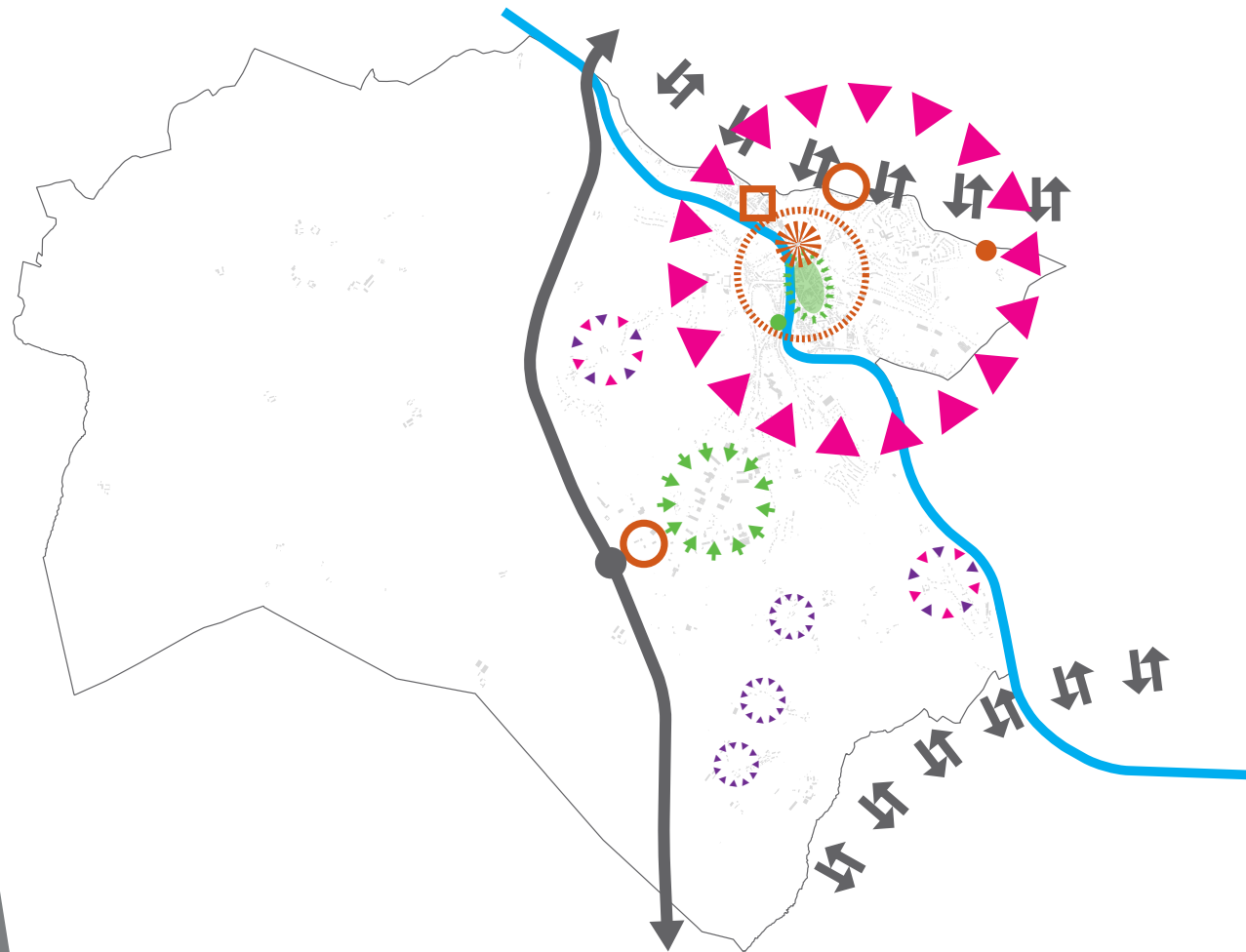
ADAPTER LES SURFACES, CRÉER UNE CENTRALITÉ ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ

- ⊙ Péréniser la zone intercommunale des Narrons
- Maintenir et développer une centralité commerciale de proximité
- Créer des locaux dédiés à l'artisanat

L'habitat

RÉHABILITER, DENSIFIER, RENOUVELER ET ÉTENDRE RAISONNABLEMENT

- ⊙ Prioriser le centre bourg : densifier, réhabiliter, renouveler et étendre. Proposer des nouveaux modes d'habiter (locatif, social, adapté, collectif...)
- ⊙ Définir les centralités secondaires et les développer
- ⊙ Densifier des unités bâties secondaires attractives



1. Le projet de territoire

2

DÉFI 2 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET AGRICOLES TOUT EN PRÉSERVANT LES ESPACES NATURELS

Il s'agit dans ce défi d'améliorer l'offre touristique et de développer les activités agricoles sur le territoire, tout en prenant en compte les espaces naturels et les continuités écologiques.

L'offre touristique doit passer par la création de sites d'hébergements et la valorisation des sites de loisirs présent sur le territoire.

La seconde stratégie est de maintenir et permettre l'accroissement des activités agricoles afin de limiter l'urbanisation et de préserver les continuités écologiques.

De plus, le développement du territoire passe par la création de nouveaux équipements techniques.

Pour cela le PLU met notamment en place une série de mesures permettant :

- De structurer l'économie du tourisme. Il est question ici de structurer et d'accroître cette offre par le développement d'hébergements touristiques ainsi que la valorisation des sites existants et l'installation d'activités de projets privés.

- De permettre au territoire de mettre en avant ses richesses naturelles et patrimoniales, support du développement pour les activités touristiques. En ce sens, la valorisation de la vallée de la Creuse doit jouer un rôle majeur.

- De limiter l'étalement urbain, en développant et préservant les espaces agricoles sur le territoire et en favorisant le développement et la diversification des exploitations.

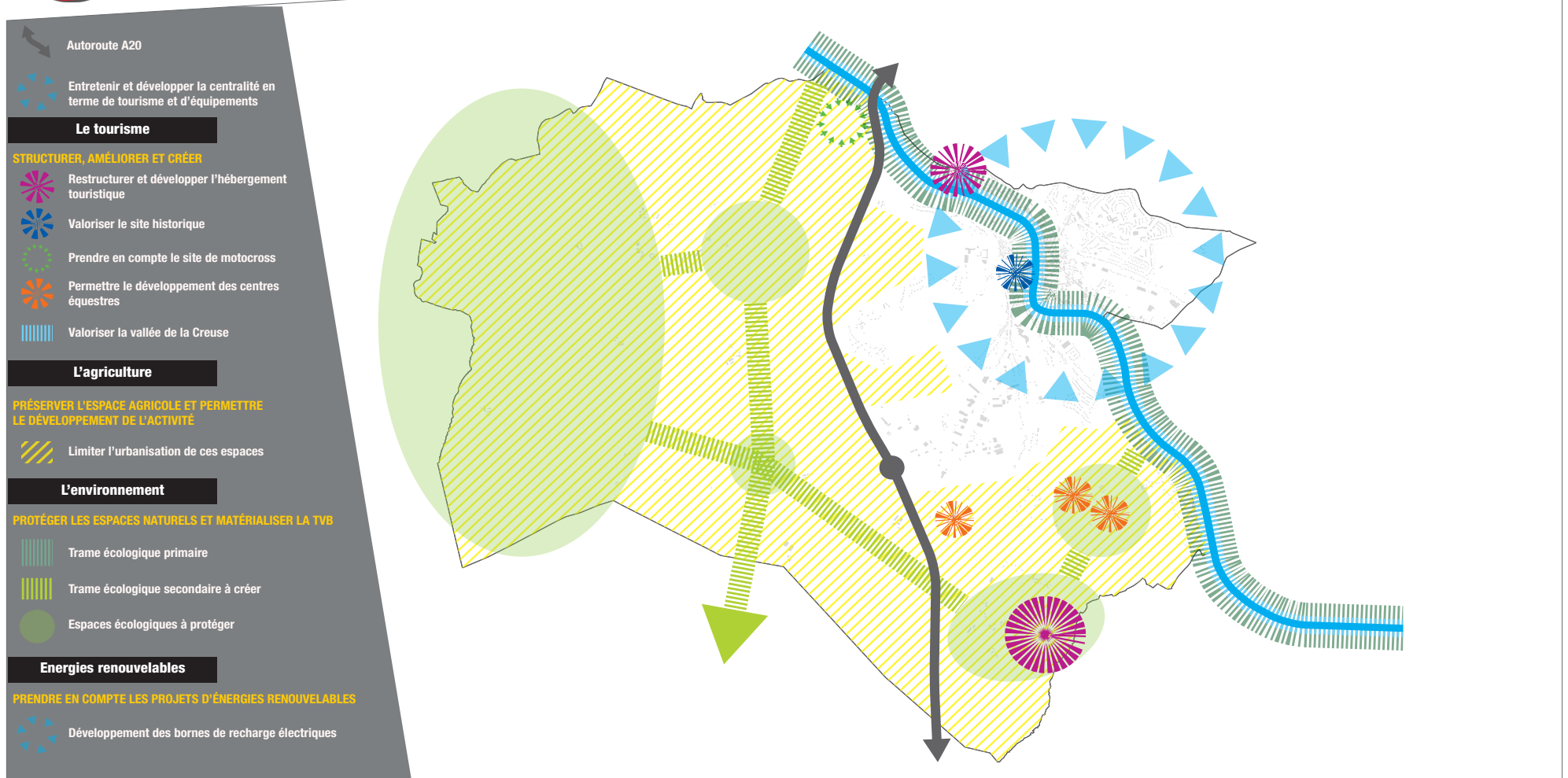
- De protéger et préserver les espaces naturels, sources des continuités écologiques et trames vertes et bleues présentes sur tout le territoire.

- De permettre l'installation de projets d'énergies renouvelables et de porter une réflexion sur la mise en avant de pratiques durables.

1. Le projet de territoire

2

DÉFI 2 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET AGRICOLES TOUT EN PRÉSERVANT LES ESPACES NATURELS



2. Orientations et actions

1

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ORIENTATION

GÉRER ET DÉVELOPPER LA SPHÈRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

ACTION 1

ACTION 2

ACTION 3

Soutenir les commerces de proximité du centre-ville

Concentrer les activités économiques au sein de la zone d'activités des Narrons

Favoriser le développement de l'activité agricole

▶ **MAINTENIR LES ENTREPRISES ET ACTIVITÉS COMMERCIALES EXISTANTES ET PERMETTRE LEUR DÉVELOPPEMENT**

Comment ?

- Préserver un centre-ville commerçant en interdisant le passage des locaux en habitation (à condition que le logement lié au local, ait son propre accès) ;
- Permettre l'implantation de commerces d'artisanat dans le centre-ville.
- Encadrer une activité nécessitant le dépôt de matériaux inertes.

▶ **OFFRIR DES POTENTIALITÉS D'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES**

Comment ?

- Concentrer les activités économiques au sein de la zone d'activités des Narrons, zone de rayonnement intercommunal.

▶ **MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET PERMETTRE SON DÉVELOPPEMENT**

Comment ?

- Permettre aux exploitants agricoles de se développer et de se diversifier ;
- Permettre la reconversion de bâtis agricoles n'étant plus adaptés à l'activité.

2. Orientations et actions

1

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ORIENTATION

GÉRER ET DÉVELOPPER LA SPHÈRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

ACTION 1

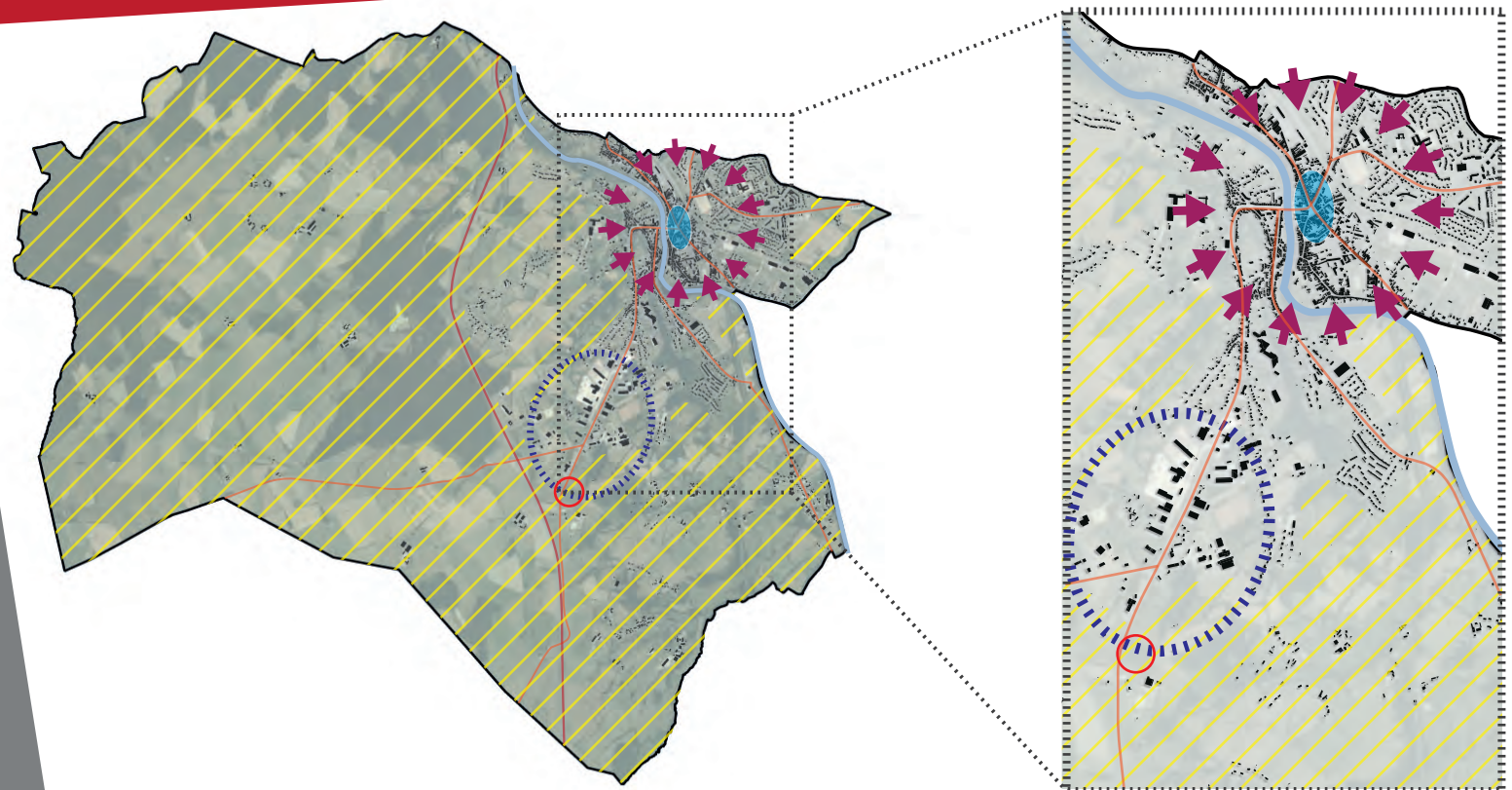
- Protéger l'identité commerciale du centre-bourg
- Permettre l'implantation de commerces et d'artisanat
- Encadrer une activité nécessitant le dépôt de matériaux

ACTION 2

- Conforter la zone d'activités économiques des Narrons

ACTION 3

- Permettre aux exploitants agricoles de se développer et de se diversifier tout en préservant les espaces agricoles



2. Orientations et actions

2

TOURISME ET LOISIRS

ORIENTATION

UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER

Une offre touristique variée autour de la qualité du **PATRIMOINE HISTORIQUE** et **NATUREL**

Développer l'offre d'hébergements touristiques



Bords de la Creuse à valoriser

ACTION 1

► **CONFORTER ET VALORISER LES SITES EXISTANTS**

Comment ?

- Mettre en valeur le site de la Forteresse et créer autour des chemins d'entretien ;
- Adapter au mieux les périmètres des Monuments Historiques ;
- Intégrer les sites inscrits dans la démarche de préservation des bords de Creuse ;
- Mettre en valeur les espaces des bords de Creuse à travers une protection des éléments bâtis et des espaces naturels ;

ACTION 2

► **DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS**

Comment ?

- Avoir une réflexion sur l'extension du camping pour l'accueil des camping-cars et des habitations légères de loisirs ;
- Permettre aux centres équestres de pérenniser leurs activités.
- Prendre en compte le site de motocross.

ACTION 3

► **ENCOURAGER L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES**

Comment ?

- Porter une réflexion sur le site d'hébergements touristiques de Vaux.



2. Orientations et actions

2




TOURISME ET LOISIRS

ORIENTATION

ACTION 1

-  Protéger les sites existants
-  Création de liaisons douces

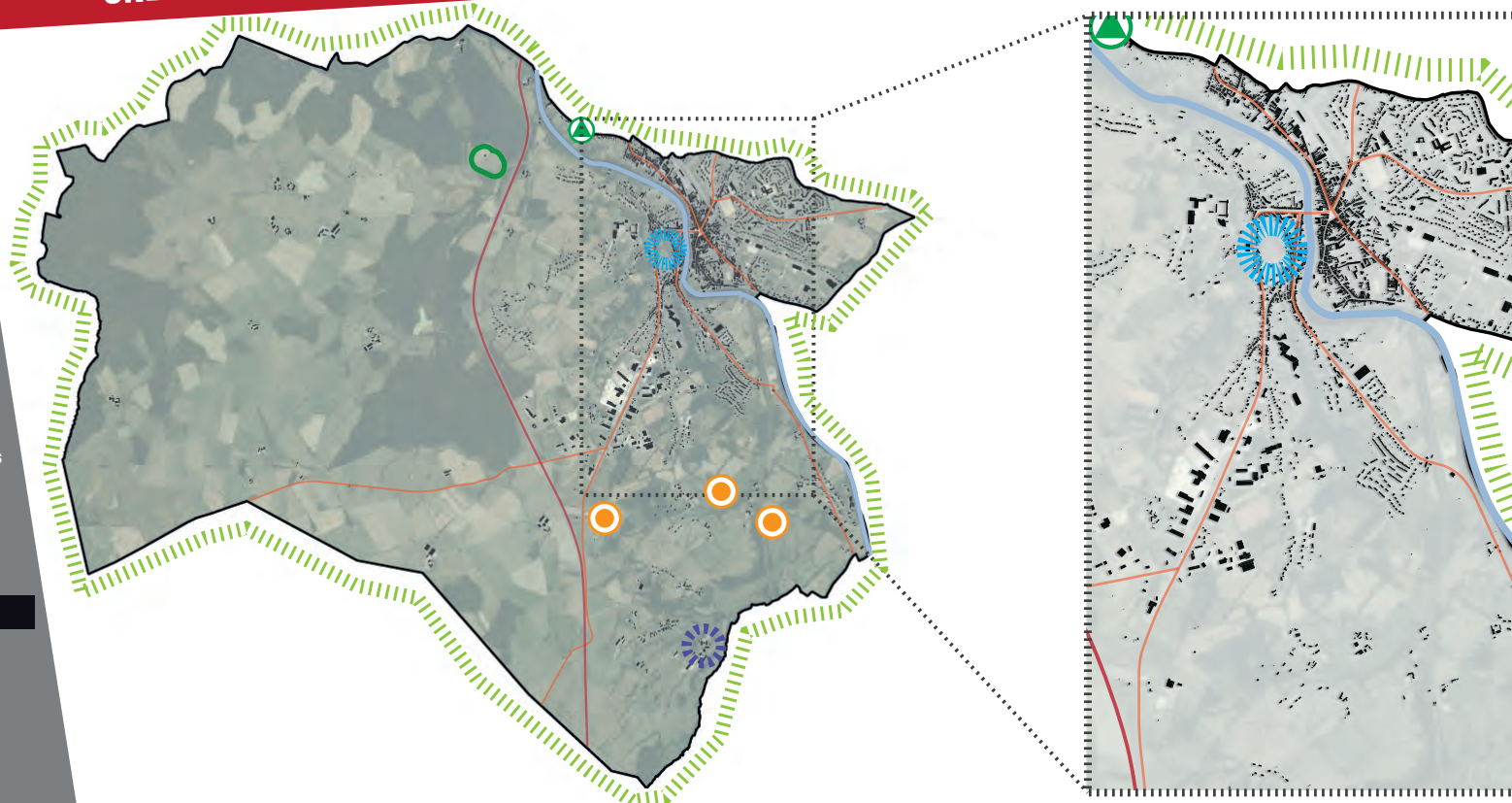
ACTION 2

-  Avoir une réflexion sur l'extension du camping
-  Permettre aux centres équestres de pérenniser leurs activités
-  Prise en compte du site de motocross

ACTION 3

-  Avoir une réflexion sur le site d'hébergement de Vaux

UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER



2. Orientations et actions

3

AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

ORIENTATION

DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS

ACTION 1

► **RENDRE LE TERRITOIRE PLUS ACCESSIBLE**

Comment ?

- Matérialiser une aire de covoiturage sur la zone des Narrons, proche de l'accès autoroute ainsi qu'au Nord de la ville, en lien avec la commune de Saint-Marcel, en direction de Châteauroux.

ACTION 2

► **AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET ADAPTER LES ESPACES PUBLICS**

Comment ?

- Mener une réflexion sur la circulation des véhicules au sein du centre-ville, éventuellement à travers la mise en place d'un Plan de Déplacement Urbain ;

- Mener une réflexion sur la liaison piétonne entre la place de la République et la Gare ;

- Réaménager le carrefour de la route de Châteauroux, pour notamment améliorer la sécurité sur le site.

ACTION 3

► **ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX**

Comment ?

- Prévoir un emplacement pour les services techniques mutualisés des communes d'Argenton-sur-Creuse, du Pêchereau et de Saint-Marcel.

- Répondre au besoin de créer de nouveaux logements pour la caserne de gendarmerie, à proximité du site.

ACTION 4

► **GÉRER LES RÉSEAUX ET SÉCURISER LES AMÉNAGEMENTS**

Comment ?

- Prendre en compte la capacité d'adaptation des différents réseaux (AEP, EU, EP, éclairage, électricité, téléphone,...) afin de répondre aux enjeux des zones de développement urbain et de densification ;

Assurer les besoins présents et anticiper les besoins futurs

2. Orientations et actions

3

AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS


ORIENTATION

DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS


ACTION 1

P Matérialiser une aire de co-voiturage

ACTION 2

 Mener une réflexion sur la circulation des véhicules dans le centre-bourg

 Mener une réflexion sur la liaison piétonne

 Réaménager le carrefour pour améliorer la sécurité

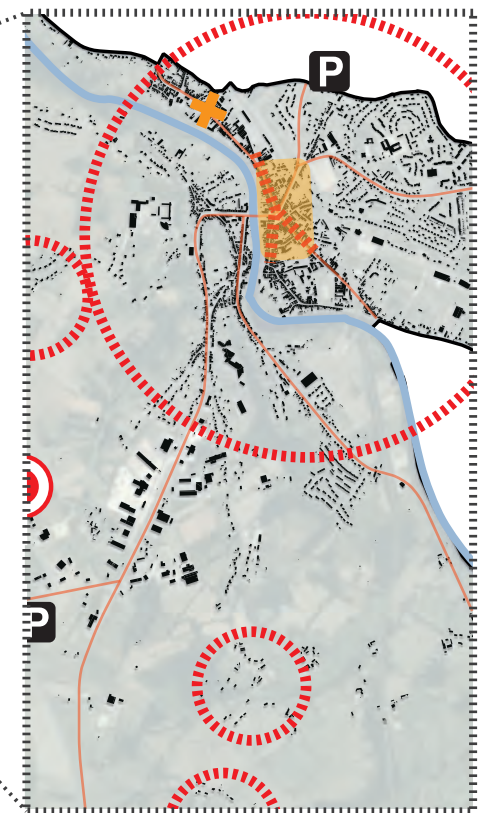
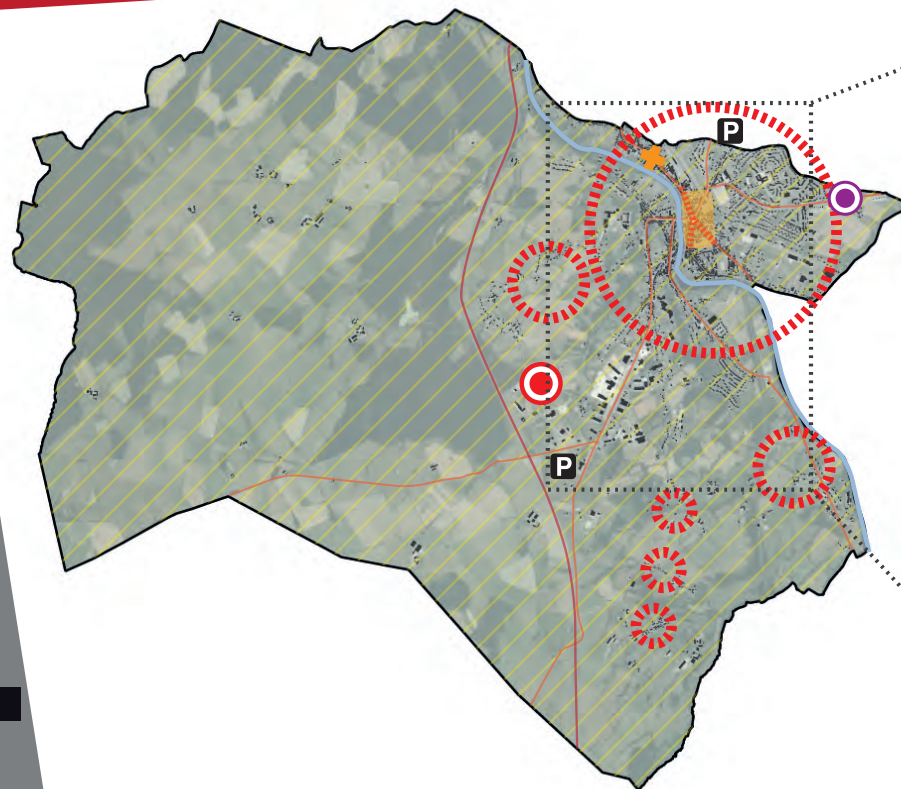
ACTION 3

 Prévoir un emplacement pour les services techniques mutualisés

 Prévoir des logements pour les gendarmes

ACTION 4

 Prendre en compte la capacité d'adaptation des réseaux



2. Orientations et actions

4

URBANISME ET HABITAT

ORIENTATION

MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Exploiter les potentiels de densification des zones urbaines existantes

Limiter le prélèvement foncier sur le monde agricole

Porter un projet de renouvellement urbain



Zone de développement urbain, en continuité avec les zones urbaines existantes

ACTION 1

► **MAÎTRISER L'URBANISATION ET DONNER LA PRIORITÉ AU RÉINVESTISSEMENT DES TISSUS URBAINS EXISTANTS**

Comment ?

- Mettre en place des outils de lutte contre la vacance.
- Comblent des dents creuses afin de densifier les unités urbaines ;
- Identifier des zones de développement urbain en continuité des parties actuellement urbanisées ;

ACTION 2

► **RENFORCER LA COHÉSION URBAINE ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR DES SITES STRATÉGIQUES**

Comment ?

- Développer en priorité des secteurs en lien avec la ville ;
- Identifier les centralités secondaires qui répondent aux critères, les développer et les densifier ;

ACTION 3

► **ENCOURAGER LA REQUALIFICATION DU BÂTI ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Comment ?

- Porter un projet de renouvellement de coeur d'îlot dans le centre ancien de la ville ;
- Permettre la requalification d'un ancien bâtiment industriel (imprimerie) en logements collectifs.
- Réintégrer les sites des silos et de Précicentre au sein d'un contexte résidentiel par l'aménagement de logements, de commerces et de services.
- Porter une réflexion sur le devenir du site des services techniques, notamment sur leur reconversion en logements.

2. Orientations et actions

4

URBANISME ET HABITAT

ORIENTATION

ACTION 1

- Identification des zones de développement en continuité urbaine
- Identifier les dents creuses et potentiels de densification
- Lutter contre la vacance

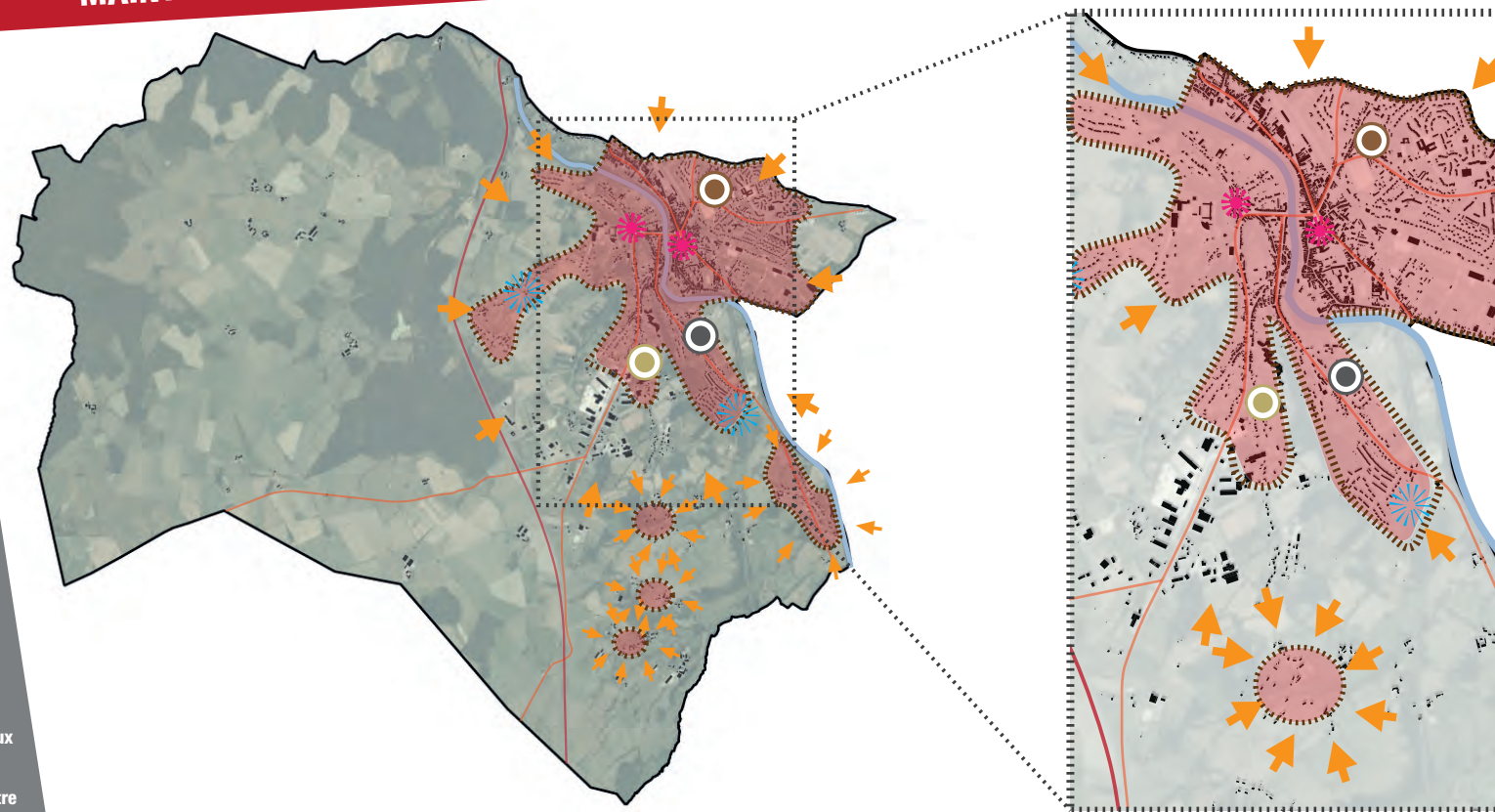
ACTION 2

- Prioriser le développement autour du bourg et les centralités secondaires

ACTION 3

- Porter un projet de renouvellement de cœur d'îlot
- Permettre la requalification d'un ancien bâtiment industriel en logements collectifs
- Réintégrer le site des silos par l'aménagement de logements sociaux
- Réfléchir au devenir des sites des services techniques et de Preci-Centre

MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE



2. Orientations et actions

5

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

ORIENTATION

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

ACTION 1

ACTION 2

ACTION 3

ACTION 4

Protéger le patrimoine naturel

Éviter la fragmentation des corridors par l'urbanisation nouvelle

Intégrer dans le paysage les bâtiments agricoles et industriels

▶ PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE

▶ ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

▶ PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

▶ GARANTIR LA QUALITÉ URBAINE DE LA VILLE

Comment ?

- Protéger le réseau hydrographique de la commune (cours d'eau et zones humides) ;
- Prendre en compte le contexte des bassins versants sur la commune ;
- Conserver les Espaces Boisés Classés inscrits au PLU actuel.
- Préserver les éléments de richesse végétale comme le maillage bocager et les boisements significatifs.

Comment ?

- Protéger les sites écologiques identifiés (Natura 2000 et ZNIEFF) ;
- Décliner, à échelle locale, la Trame Verte et Bleue en définissant des corridors biologiques.

Comment ?

- Garantir l'intégration des bâtiments agricoles au sein des paysages dans lesquels ils s'inscrivent ;
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments au sein de la zone d'activités des Narrons et en entrée de ville.

Comment ?

- Porter une réflexion sur le réaménagement des entrées de ville à valoriser, notamment celles des Narrons et du Merle Blanc.

2. Orientations et actions



5

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE




ORIENTATION

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

ACTION 1

-  Protéger le réseau hydrographique
-  Protéger les boisements significatifs

ACTION 2

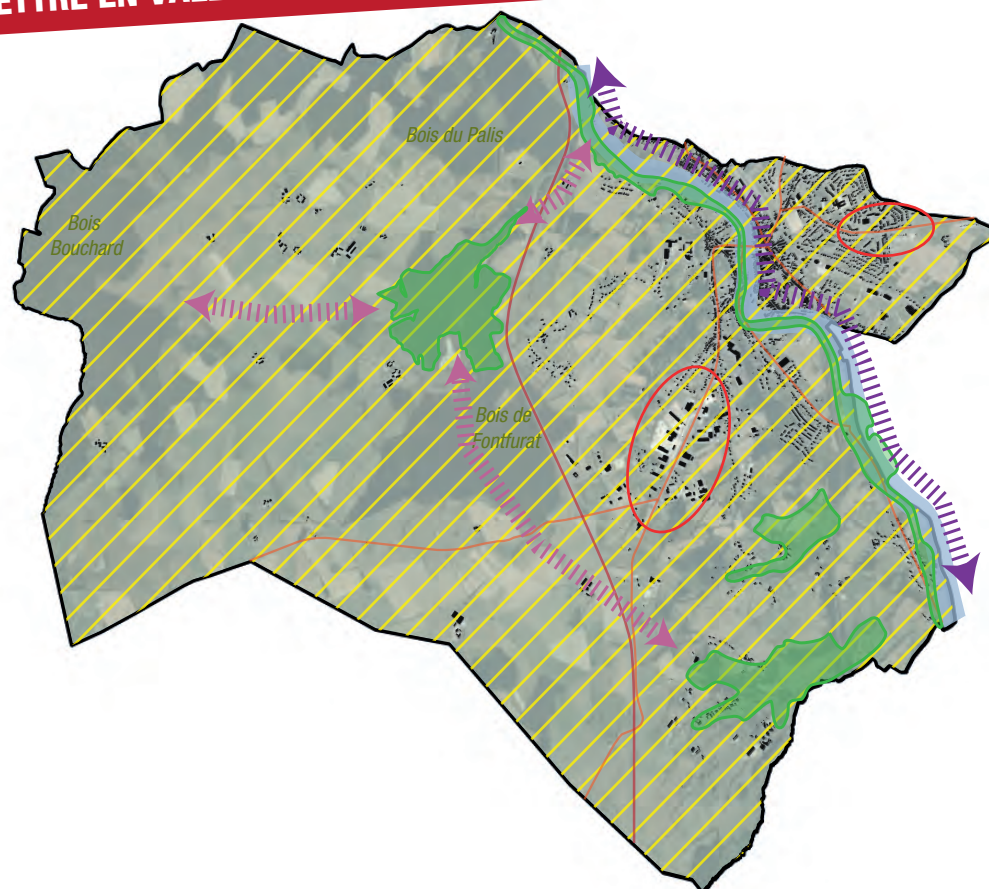
-  Protéger les sites écologiques
-  Continuités principales à protéger
-  Continuités secondaires à conforter

ACTION 3

-  Intégrer dans le paysage les bâtiments industriels et agricoles

ACTION 4

-  Porter une réflexion sur les entrées de ville sensibles



2. Orientations et actions

6

ÉNERGIES RENOUVELABLES

ORIENTATION

TOURNER LE TERRITOIRE VERS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

ACTION 1

► **PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Comment ?

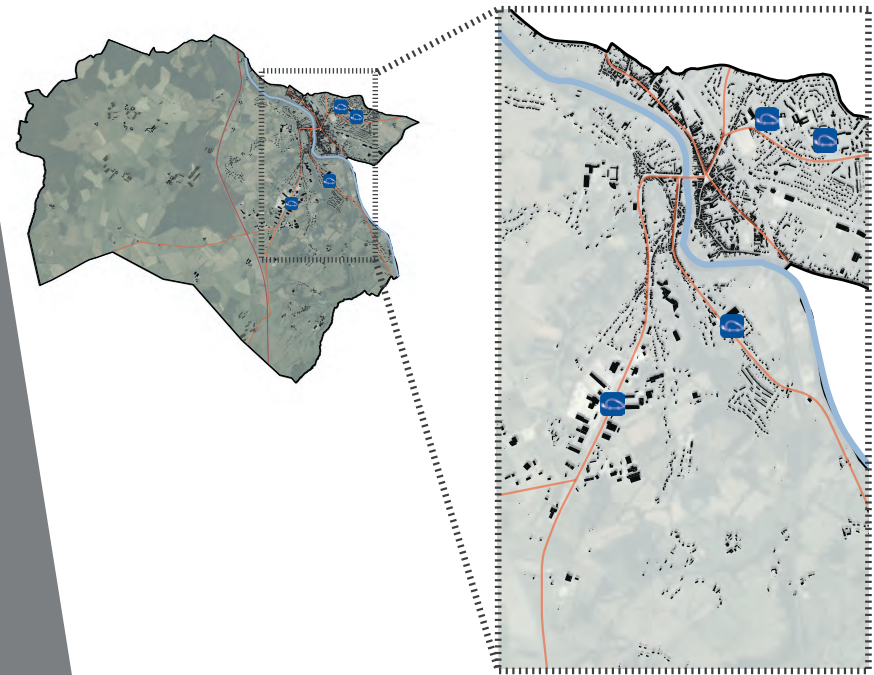
- Mettre en place des bornes de recharge pour véhicules électriques afin de compléter l'offre présente.
- Favoriser les projets de production d'énergies renouvelables.

Répondre aux besoins en matière d'énergies renouvelables

ACTION 1



Mettre en place des bornes électriques



3. Objectifs chiffrés

1

PROSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT

ORIENTATION

STABILISER LA POPULATION COMMUNALE

Mise en place d'une prospective:

- 107 habitants entre 1999 et 2013, volonté communale de stabiliser la population pour les 14 prochaines années

Pour les 14 prochaines années :
maintien de la population

(soit +107 comparativement au fil de l'eau)

ACTION 1

▶ METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE D'ACCUEIL MAÎTRISÉE ET DURABLE

Comment ?

- En basant la prospective sur les dynamiques passées, tout en restant un minimum ambitieux par rapport au fil de l'eau, pour tenter de stabiliser la population ;
- En estimant le besoin en logement en fonction de l'objectif d'accueil ;

ACTION 2

▶ TRADUIRE L'OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION EN NOMBRE DE LOGEMENT

Comment ?

- En s'appuyant sur les chiffres de l'INSEE sur la période 1999-2013 pour estimer le besoin en logement pour les 14 prochaines années.

ACTION 3

▶ PRENDRE EN COMPTE LA VARIATION DU LOGEMENT VACANT DANS LA PROSPECTIVE

Comment ?

- En retranchant du besoin la variation de logements vacants sur la période d'analyse permettant ainsi de s'assurer de ne pas sur-produire de la vacance ;
- Cette prise en compte n'exclut pas en plus une action sur le stock de logements vacants existants.

3. Objectifs chiffrés

2

MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

ORIENTATION

RATIONALISER LE BESOIN EN FONCIER

ACTION 1

ACTION 2

ACTION 3

▶ **PRÉVOIR DES SURFACES DÉDIÉES À L'HABITAT COHÉRENTES AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE**

▶ **PRIORISER LES ESPACES DE DENSIFICATION**

▶ **IDENTIFIER LES BESOINS EN TERME D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

1607 m² :
taille moyenne
de parcelle
sur les 10
dernières années,
augmenté de 20
% VRD = 1928 m²

Pour le calcul des besoins en foncier :

666 à 840 m²

(taille moyenne brute de parcelle par logement)

Comment ?

- En analysant la taille moyenne de parcelle des constructions sur les dernières années ;
- En prévoyant une réduction de la taille moyenne prise en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation ;
- En faisant la différence entre surface brute et surface nette (comprenant environ 20 % de VRD supplémentaire).

Comment ?

- En identifiant les dents creuses à l'intérieure de l'enveloppe urbaine ;
- En analysant la mobilité des dents creuses (application d'un coefficient de rétention foncière) ;
- En retranchant de la prospective l'estimation réelle de potentiel constructible en dents creuses.

Comment ?

- Évaluer le besoin économique en partenariat avec la CdC ;
- En estimant le besoin d'équipements publics (prévoir l'extension des équipements existants si nécessaire).

3. Objectifs chiffrés

3

LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

ORIENTATION

RENFORCER LES CENTRALITÉS ET AVOIR UNE PLANIFICATION DANS LE TEMPS

ACTION 1

▶ LUTTER CONTRE LE MITAGE ET RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA VILLE

Comment ?

- En priorisant l'ouverture à l'urbanisation sur la ville d'Argenton-sur-Creuse; permettre néanmoins le développement des centralités secondaires telles Larrée ;
- En permettant la densification de certains hameaux qui répondent aux critères de sélection ;
- En ne développant pas l'habitat sur le reste du territoire. Néanmoins permettre une évolution mesurée des habitations existantes (annexes et extensions).

ACTION 2

▶ DÉTERMINER UN PHASAGE DE L'URBANISATION EN FONCTION DES BESOINS

Comment ?

- En différenciant les zones à urbaniser à court et moyen terme des zones à urbaniser à long terme (réserve foncière) ;
- En établissant un planning de programmation des équipements et réseaux.

ACTION 3

▶ METTRE EN PLACE DES PRINCIPES DE DENSITÉS DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Comment ?

- Appliquer des principes de densité dans les OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) en prenant en compte les spécificités des zones ;
- Imposer une densité minimale de 12 logements à l'hectare dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus d'1 hectare.

Une centralité :
le centre-ville

Des centralités
secondaires :
Vavre et Larrée

Densité minimale :

12 log/ha

pour toute opération de plus d'1 hectare

3. Objectifs chiffrés

4

CALCUL THÉORIQUE DES SURFACES À OUVRIR À L'URBANISATION

	1999 - 2013	+ 14 ans
Évolution de la population	-107	stabilisation de la population (soit +107 habitants)
Évolution du nombre résidences principales et secondaires	+ 188	+ 241
Évolution du nombre de logements vacants	+ 55	- 55
Prise en compte du potentiel de logement en dents creuses	/	- 51
Production totale de logements sur la période	+ 243	+ 135
Taille moyenne des parcelles urbanisées	1607 m ²	666 à 840 m ²
Voiries, réseaux et divers (+20 %)	1980 m ²	800 à 1000 m ²
Consommation d'espace estimée	26,88 ha	<u>10,8 ha à 13,5 ha</u>