

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.PADD

Débatu le :
20/09/2011

Dossier arrêté le :
18/12/2012

Dossier soumis à
enquête publique
Du 05/04/2013 au
06/05/2013

Dossier approuvé le :
28/01/2014



Sommaire

NOTE PREALABLE :	3
<i>Projet d'aménagement et de développement durable</i>	3
1 : Note préalable :	4
PRESENTATION :	4
1.1 : CADRE JURIDIQUE DU PADD :	4
LE PADD :	6
<i>Projet d'aménagement et de développement durable</i>	7
2.1 : LE PADD : INTRODUCTION	7
5 orientations stratégiques	7
2.2 : LE PADD : LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	8
2.2.1 : Le projet démographie-logements.....	8
A : LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	8
B : LES PRINCIPES DU PADD :	10
Accueillir une population nouvelle avec pour objectifs la cohésion sociale, la mixité intergénérationnelle.	10
aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité et son rôle fédérateur	11
2.2 : LE PADD : LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	12
2.2.2 : Le projet ECONOMIQUE.....	12
A : LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	12
B : LES PRINCIPES DU PADD :	13
Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires	13
2.2 : LE PADD : LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	14
2.2.3 : Le projet DEPLACEMENTS	14
A : LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	14
B : LES PRINCIPES DU PADD :	15
Développer les moyens de déplacements, économes et moins polluants.	15
2.2 : LE PADD : LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	16
2.2.4 : Le projet ENVIRONNEMENT.....	16
A : LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	16
B : LES PRINCIPES DU PADD :	17
Protéger le paysage naturel dans un dessein collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.	17
2.3 : LE PADD : LE SCHEMA	18

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note préalable :

1

1 : NOTE PREALABLE :

Présentation :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations générales du projet de développement communal. Le PADD est l'expression du Projet Politique des élus

Bien que non opposable aux permis d'aménager, le PADD est la pierre angulaire du projet de PLU. Le règlement littéral et graphique, opposables aux tiers dans un rapport de conformité, entretiennent avec le PADD, tout comme les orientations d'aménagement, une relation de cohérence. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

1.1 : cadre juridique du PADD :

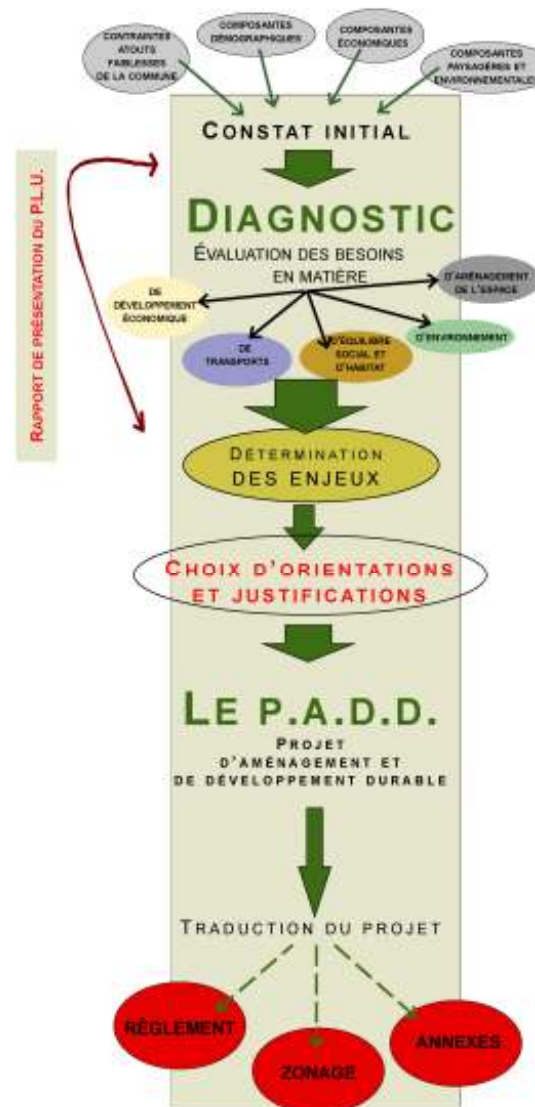
Article L110 : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, 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.

Article L123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages,

Organigramme des phases du PLU



les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune...

Article L123-9 : Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Article L123-13 : Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

CROSSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PADD :

2

2.1 : le PADD : introduction

Le PADD a été élaboré après la phase de diagnostics qui a permis d'établir le profil détaillé de la commune, analysée dans le contexte territorial qui la concerne. A l'issue de cette phase de diagnostics, il a été mis en évidence un certain nombre d'enjeux. Cette réflexion sur les enjeux a fondé le travail préalable de rédaction du PADD.

Crossac est vécue comme une commune dynamique, rurale, à taille humaine. La population y dispose de services de proximité et d'équipements publics structurants au service notamment de son tissu associatif et de son offre scolaire. Sa situation privilégiée aux portes de l'agglomération nazairienne en rive Est du marais de Brière permet tout à la fois un accès aisé à une offre quantitative et qualitative de services, d'emplois et d'équipements tout en profitant d'un cadre de vie très agréable.

Avec une population recensée à 2526 habitants en 2007, soit une progression de l'ordre de 2.4%/an sur 8 ans, Crossac est une commune très attractive qui a principalement accueilli cette nouvelle population au sein de ses nombreux hameaux.

Commune agricole du marais de Brière, Crossac doit relever le défi d'un développement conjugué répondant aux enjeux importants de développement durable, associant déplacements, aménagement du territoire, accueil de nouvelles populations nécessaires au maintien du dynamisme social et économique, protection et valorisation de son patrimoine naturel et architectural. L'un des objectifs importants du PLU sera de renforcer le pôle central en y privilégiant l'implantation des futures zones d'habitat

Au fil de son histoire, Crossac s'est développée autour d'une urbanisation répartie, dispersée, essaimée sur les villages, les hameaux et le centre bourg. Elle a su préserver un patrimoine naturel exceptionnel grâce à une évolution urbaine à taille humaine. La présence de l'eau, l'ancrage de l'agriculture au sein d'une structure bocagère préservée, la présence récurrente d'un bâti résidentiel aggloméré en bords de voies, caractérisent son paysage. Crossac veut s'inscrire dans une logique de développement démographique, économique, harmonieux et durable qui intègre les éléments naturels structurants de son territoire (rivière, chemins, ruisseaux), la qualité des paysages et des terroirs pour favoriser leur valorisation et la préservation des espaces.

5 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

5 orientations stratégiques s'articulent pour formaliser le projet de PLU :

1 Accueillir une population nouvelle avec pour objectifs la cohésion sociale, la mixité intergénérationnelle.

2 Aménager le centre bourg et maîtriser son extension, renforcer son attractivité et son rôle fédérateur

3 Favoriser le développement des filières économiques existantes afin de créer des emplois et de contribuer à l'augmentation des ressources financières communautaires.

4. Développer l'intermodalité des moyens de déplacements, économes et moins polluants

5. Protéger le paysage naturel dans un dessein collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.

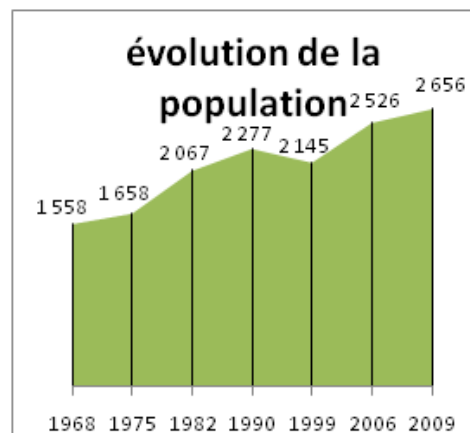
2.2 : le PADD : les orientations stratégiques

2.2.1 : LE PROJET DEMOGRAPHIE-LOGEMENTS

A : les éléments du diagnostic

Evolution de la population

la commune a connu une évolution importante de plus de 50% en 30 ans. Si les années 90 ont été difficiles, la dernière période intercensitaire a donné lieu à une forte croissance : + 2.4 %



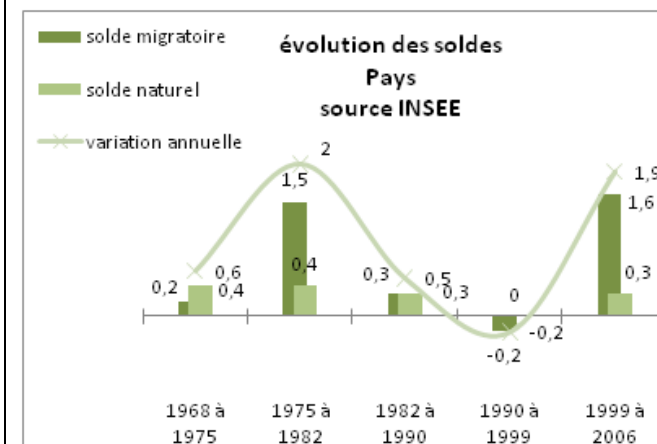
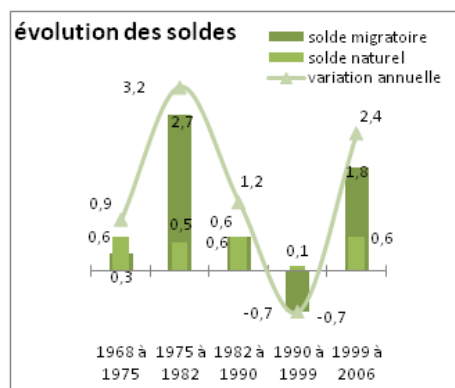
Crossac souhaite favoriser un développement démographique raisonné d'environ 1.5% par an amenant la population à environ 3 000 habitants en 2020.

Ce développement se fera par une offre d'habitat élargie, diversifiée, intergénérationnelle pour la population actuelle et à venir, intégrant les conditions d'un parcours résidentiel étendu.

L'implantation prioritaire en centre bourg de cette nouvelle population ira de paire avec une restructuration du centre bourg autour de son pôle central, support de services, d'équipements publics et de commerces de proximité.

Evolution des soldes

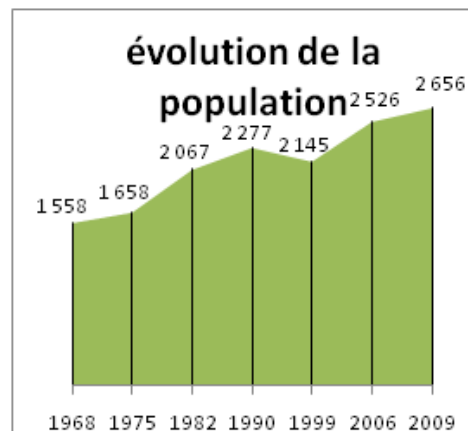
Le moteur principal a été le solde migratoire. Lorsque celui-ci a fait défaut, la commune a connu une diminution de sa population. Par ailleurs un solde migratoire faible (entre 82 et 90) a entraîné un solde naturel minimal entre 90 et 99.



Les éléments du diagnostic

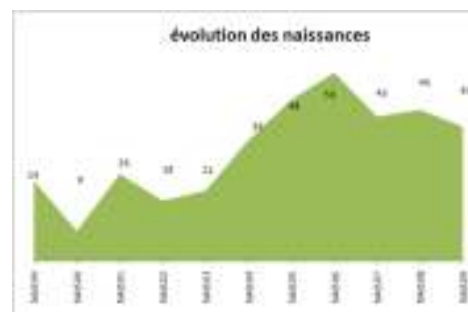
Evolution des classes d'âges

la forte croissance de + 2.4 % du solde annuel entre 99 et 2006 a introduit sur la commune une population de familles avec enfants. Les entrants des années 70-80 sont équilibrés par une entrée importante de 30 -44 ans.



Evolution de la construction

L'impossibilité de pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouveaux lotissements ces 4 dernières années du fait d'un lagunage ayant atteint ses capacités épuratoires, a entraîné une diminution importante des naissances.



Les effectifs scolaires sent ressentent fortement.

La construction a évolué un peu plus vite en nombre que la population n'engendrant pas d'accroissement important de l'effet du desserrement. Le point mort est à 13. La construction a principalement profité à la résidence principale occupée par des propriétaires. Le parc locatif est de 8%.

La croissance des années 99-2006 a été jugée trop massive notamment entre 2000 et 2005. En se poursuivant sur l'ensemble de la période elle aurait induit un effort important d'adaptation des équipements notamment scolaires.

La commune doit retrouver un rythme raisonné pour alimenter son école et maintenir son équilibre des classes d'âges

B : les principes du PADD :

ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE AVEC POUR OBJECTIFS LA COHESION SOCIALE, LA MIXITE INTERGENERATIONNELLE.

→ Un Développement démographique raisonné :

Fidéliser les populations en place :

Plus de diversité de logements permettant la mise en œuvre d'un parcours résidentiel,
Des logements accompagnant le desserrement familial,
Des règles permettant d'adapter le logement aux évolutions de la structure familiale,
Des logements spécifiques adaptés aux seniors souhaitant demeurer en centre bourg,

Accueillir une population nouvelle en organisant :

Un large panel de logements diversifiés en typologie et en mode d'occupation, permettant de répondre aux attentes tant des jeunes couples avec enfants, que des jeunes actifs, des familles sans enfants, des retraités, des personnes âgées, quel que soit le profil socioprofessionnel :

- Une offre d'environ 250 logements sur 10 ans
- Une offre majoritaire de logements individuels de l'ordre de 75 %:
 - En lotissement et hors lotissement (densification du tissu existant),
 - En lot libre, en lot libre dense, en opération groupée
- Une offre complémentaire en habitat « collectif » :
 - De type intermédiaire,
 - En petit collectif en privilégiant le T2 et le T3.
- 5% du parc de logements à créer sur 10 ans en logements sociaux

Relancer la construction en réorganisant la filière assainissement :

La station d'épuration sera modernisée et ses capacités seront en mesure d'accompagner les développements du centre bourg.

→ Une offre diversifiée de sites de projet :

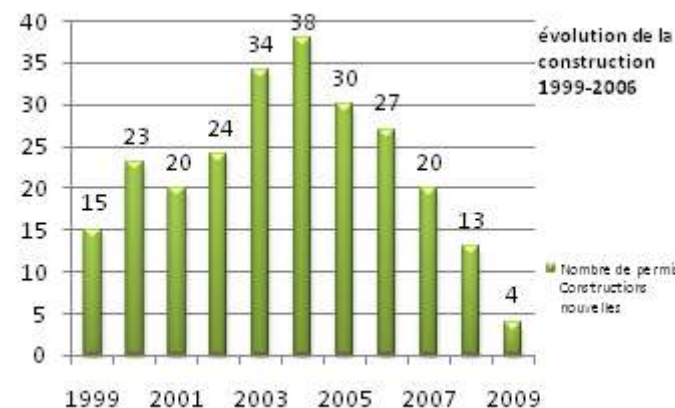
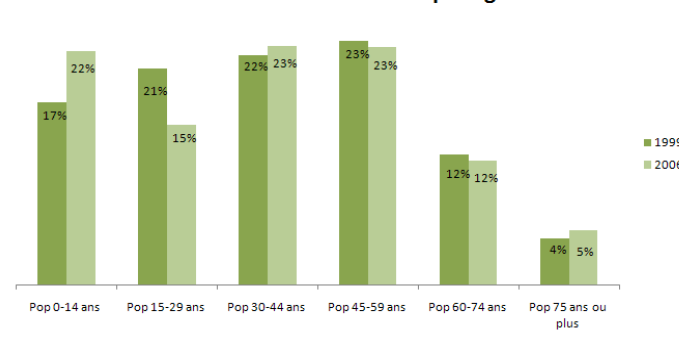
Une localisation des sites d'accueil des constructions nouvelles principalement en contexte urbain :

Dans des zones d'urbanisation future faisant l'objet d'orientation d'aménagement dans et en périphérie du centre bourg,
Dans des secteurs de taille restreinte en densification du tissu urbanisé du centre bourg,

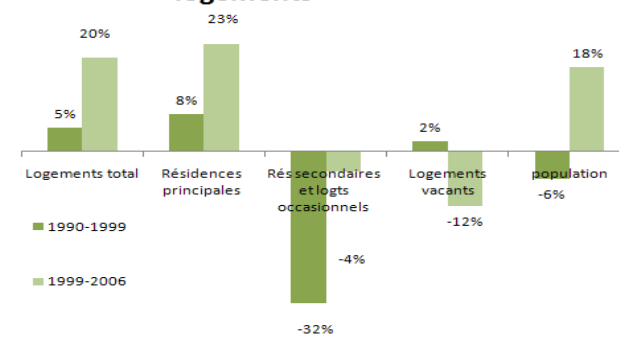
et en second lieu sur des implantations en secteur rural :

Dans des secteurs de densification des hameaux et du village de Cambéniac,

évolution de la structure par âge 99-06



évolution de la structure du parc de logements



AMENAGER LE CENTRE BOURG ET MAITRISER SON EXTENSION, RENFORCER SON ATTRACTIVITE ET SON ROLE FEDERATEUR

→ Par la densification d'espaces disponibles en centre-bourg :

Mise en œuvre d'un projet de cœur de bourg entre l'église et le pôle d'équipements intégrant l'ancien presbytère et proposant une offre de nouveaux logements, un nouvel équipement, une perméabilité piétonne. La densité minimale serait de 18 logt/h.

→ Par l'urbanisation de secteurs aujourd'hui urbanisables dans un souci de réduction de la consommation d'espace :

Urbanisation de secteurs libres au cœur du tissu urbanisé en privilégiant un tissu combiné associant une offre pavillonnaire et des formes plus denses et plus structurantes aux abords des axes importants. La densité minimale **serait de 15 à 20 logt/h**

→ Par une extension mesurée du tissu urbanisé dans un souci de cohérence globale et de protection des sols agricoles et des espaces naturels sensibles :

Localisation de zones d'extension en périphérie du bourg, dans la continuité du tissu existant, en privilégiant les espaces les moins dommageables pour l'activité agricole et ne portant pas atteinte aux espaces naturels sensibles. **La densité minimale serait de 10 à 12 logt/h**

→ Par le maintien et la valorisation d'espaces paysagers de centre bourg :

Aménagement d'un espace d'interprétation paysager aux abords du pôle équipement.

→ Par la capitalisation et le développement des pôles d'équipements de centre bourg :

Bibliothèque, salle des fêtes, pôle santé, équipements sportifs et scolaire.

2.2 : le PADD : les orientations stratégiques

A : les éléments du diagnostic

Evolution de la population active la population active a augmenté de 24% entre 1999 et 2006. Cette croissance accompagne l'entrée sur le territoire de profils familiaux avec doubles actifs.

Evolution des catégories socio-professionnelles Les retraités et professions intermédiaires caractérisent l'évolution de la structure sociale de la population communale. Cela s'explique notamment par l'entrée en nombre de population dans les années 70-80 et leur arrivée à la retraite. Le phénomène d'attraction rétro-littorale pour les retraités peut jouer pour une faible partie. La réduction importante des résidences secondaires peut aussi être le fait d'une implantation de jeunes retraités transformant leur résidence secondaire en résidence principale.

La tertiarisation du bassin d'emplois explique l'augmentation des professions intermédiaires.

La réduction des exploitants accompagne celle des exploitations.

Seuls 9% des actifs communaux travaillent sur la commune. Ce chiffre baisse régulièrement.

Les supports locaux de l'activité sont :

- l'agriculture avec une dizaine d'exploitation en production lait-viande principalement.
- Une activité commerciale dans le bourg (commerce de proximité, disparition de la supérette),
- Une activité commerciale en zone d'activité (produit de jardinage et bricolage),
- Une activité artisanale répartie sur le territoire.

Nature des activités économiques :

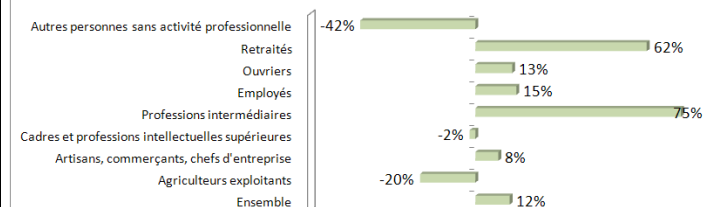
2.2.2 : LE PROJET ECONOMIQUE

Favoriser le maintien et la création d'emplois sur notre bassin de vie est un enjeu majeur.

La mise en relation des bassins de vie et des bassins d'emplois apporte une contribution indispensable à la limitation des trajets domicile/travail s'inscrivant dans une logique de développement durable au service de la qualité de vie et de la diminution des gaz à effet de serre.

Cette dynamique économique apporte les ressources financières indispensables à la réalisation des équipements attendus par nos populations.

variation des CSP des actifs entre 99 et 2006



L'économie agricole est un des ressorts de l'identité communale. Les services à la population sont une condition essentielle de l'attractivité résidentielle. Ces deux filières doivent être développées.

B : les principes du PADD :

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES FILIERES ECONOMIQUES EXISTANTES AFIN DE CREER DES EMPLOIS ET DE CONTRIBUER A L'AUGMENTATION DES RESSOURCES FINANCIERES COMMUNAUTAIRES.

→ Par le renforcement des filières économiques existantes :

Assurer la pérennité de l'activité agricole en favorisant son redéploiement :

Identifier et protéger les espaces agricoles à proximité des sièges d'exploitation,

Encourager l'activité économique de proximité :

Maintien des pas de portes sur les linéaires commerçant du centre bourg grâce à une protection réglementaire,
Développement des services liés à la santé et aux soins à la personne,
Actions et aménagements en soutien de ces activités (accessibilité par les différents modes de déplacement, parkings, voire relocalisation pour une plus grande attractivité).

Conforter dans sa vocation, la Zone Artisanale existante :

Préservation d'emprises aux abords de la ZA, en vue d'un développement sur le moyen ou long terme,
Proposition de regroupement, sur ce site et selon leurs activités, de professionnels déjà présents sur la commune.

→ Par le développement d'un « tourisme vert » valorisant la richesse écologique et patrimoniale communale.

Aménager un circuit du tour de bourg et baliser les chemins de remembrement, permettant une découverte du territoire par les modes doux.

2.2 : le PADD : les orientations stratégiques

A : les éléments du diagnostic

Une utilisation importante de la voiture dans les déplacements domicile-travail.

Une circulation importante sur les départementales qui ne permet pas un accès sécurisé entre zone rurale et bourg pour les cyclistes.

Un réseau de chemins de randonnée.

Une circulation piétonne sécurisée à développer dans les hameaux

Le pôle d'emplois principal se trouve sur l'agglomération nazairienne. 91% des actifs ne travaillent pas sur la commune.

Les déplacements domicile-travail ne bénéficient pas de la présence d'une gare ou d'un réseau développé de transport collectif.

La gare est à Pontchâteau et à une distance nécessitant l'usage de la voiture. Le co-voiturage est peu développé.

Le schéma ci-contre montre que les deux-tiers du territoire sont à moins de 15 minutes en vélo du bourg et de ses services. Le réseau de voies rurales ou départementales est jugé trop insécurisant pour envisager son utilisation comme support de déplacements cyclables.

Les chemins de randonnée en bord de marais ou dans le territoire rural permettent une découverte du territoire. Ils peuvent être le support de déplacements hameaux-bourg sans que pour autant cela soit satisfaisant.

Les hameaux sont nombreux et présentent souvent un nombre important de constructions en bord de voie. Dans les limites de ces hameaux, les déplacements piétons se font souvent sur des bas côtés non aménagés.

2.2.3 : LE PROJET DEPLACEMENTS

L'usage de la voiture relève de la nécessité pour un grand nombre d'habitants travaillant hors commune et ne disposant pas d'un réseau de transport collectif adapté, d'une gare à immédiate proximité.

Dans le cadre du PLU, la priorité doit être donnée à la sécurisation des déplacements doux, à leur développement au sein de l'aire agglomérée et au cœur des hameaux et village.



L'enjeu du projet de déplacement n'est pas tant de réduire de manière très significative l'usage de la voiture dans les relations domicile-travail que d'améliorer les cheminements doux assurant la relation domicile-services et équipements communaux.

B : les principes du PADD :

DEVELOPPER LES MOYENS DE DEPLACEMENTS, ECONOMES ET MOINS POLLUANTS.

→ En améliorant le réseau structurant vers et au niveau du centre bourg

Prolonger le maillage piétons-cycles existant entre les zones d'habitat et les espaces : commerciaux, scolaires, culturels et sportifs,

Privilégier le partage modal des voiries et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,

Tenir compte de la problématique du transit dans le centre bourg pour localiser et développer les zones d'aménagement futur.

→ En renforçant l'usage des modes de transports alternatifs au véhicule personnel, par le développement de points de connexion des différents modes de transport

Promouvoir le co-voiturage, notamment en direction de Saint-Nazaire et de la gare de Pontchâteau,

Encourager une plus grande pratique du ramassage scolaire,

→ En favorisant les modes de déplacements doux

Privilégier la marche à pied et le vélo pour les trajets de faibles distances,

Assurer la continuité et la sécurité des modes doux au niveau du centre bourg, dans le village de Cambéniac et le long des voies traversant les hameaux,

2.2 : le PADD : les orientations stratégiques

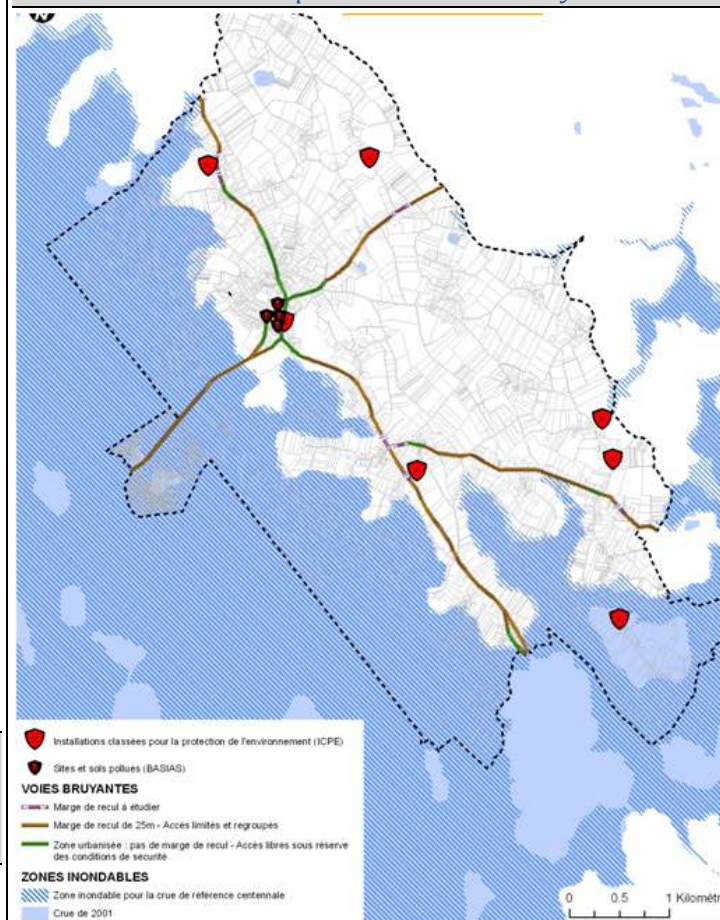
A : les éléments du diagnostic

Une commune du marais	Un tiers du territoire est couvert par le marais. Cette surface fait l'objet d'un classement Natura 2000 qui borde les limites de l'aire agglomérée à l'ouest du bourg. La commune est concernée par des classifications « patrimoniales » fortes : SIC, ZPS, ZICO, ZNIEFF, site inscrit, ZHIN, RAMSAR. Elle est intégrée au périmètre du PNR de Brière.
Un territoire bocager	En dehors des marais, le territoire est agricole et bocager. La combinaison de ce caractère bocager accompagné de petit bois et d'une topographie présentant une dorsale orientée dans la longueur de la commune, conduit à amplifier, l'impact des haies dans la perception lointaine de la commune. Ce phénomène existe aussi autour du bourg avec, vu du marais, un clocher émergeant d'une masse boisée.
Un recensement des zones humides en cours d'étude.	En dehors des zones humides du marais, la commune présente des zones humides en réseau le long des cours d'eau ainsi que quelques zones isolées sur le territoire rural.
Le réseau hydrographique	Le réseau est principalement périphérique au territoire communal. Il se compose de deux ruisseaux (la Borgne et le Brivet) et du canal de la Boulaie.
Risques et nuisances	Le risque inondation est modéré et concerne principalement les zones de marais. Le risque de remontée de nappe couvre 75% de la commune. Le risque retrait et gonflement d'argile couvre 75% de la commune. Les zones « bâties » sont principalement concernées par un aléa faible.
Potentiel d'énergie renouvelable	Le potentiel solaire est important, une part notable de la commune étant exposée sur un coteau ouvert au sud-ouest. Le potentiel éolien est jugé satisfaisant en raison notamment de la dorsale présente sur le territoire.

La commune possède un patrimoine naturel et environnemental de qualité auquel s'ajoute un patrimoine architectural en centre bourg et sur le territoire rural. L'enjeu du développement sera de limiter l'empreinte écologique et de capitaliser ce potentiel biologique.

2.2.4 : LE PROJET ENVIRONNEMENT

L'attachement à la commune, pour ceux qui y habitent, l'attractivité de celle-ci pour ceux qui la découvrent, tient en grande partie à la qualité de ses paysages naturels et agricoles, à une relation de proximité avec l'espace spécifique du marais. Cette orientation traduit la volonté d'intégrer les composantes naturelles de notre ville dans les futurs secteurs d'urbanisation afin de préserver et promouvoir la place de notre environnement dans la ville au service de la qualité de vie du citoyen.



B : les principes du PADD :

PROTEGER LE PAYSAGE NATUREL DANS UN DESSEIN COLLECTIF ET NOTAMMENT INTEGRER LES PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES AU CŒUR DES PROJETS URBAINS.

→ Par la mise en œuvre d'exigences environnementales appliquées aux espaces agglomérés existants ou futurs :

En harmonisant les composantes naturelles et urbaines :

Participer, en application de la Charte paysagère du PNR, au maintien des paysages en conservant les éléments naturels existants,
Maîtriser l'expansion urbaine en privilégiant une offre d'habitat diversifiée, moins consommatrice d'espace.

En confortant et développant les continuités vertes telles que :

Les coulées vertes,
Le maillage des cheminements doux.

En valorisant les composantes naturelles et urbaines :

Par un traitement paysager des entrées de bourg, de villages ou de hameaux,
Par le maintien et l'entretien du patrimoine local (croix, mégalithes, four à pain) et des éléments caractéristiques du paysage (structure bocagère, arbres remarquables, mares, cours d'eau, fossés, zones humides).

→ Par la préservation des ressources et la limitation des nuisances et des pollutions

En préservant la qualité de l'eau et des milieux :

Orientations d'aménagement intégrant au cœur du projet la problématique de la gestion des eaux pluviales.

En favorisant la performance énergétique des bâtiments :

Utilisation des énergies renouvelables,
Orientation des constructions.

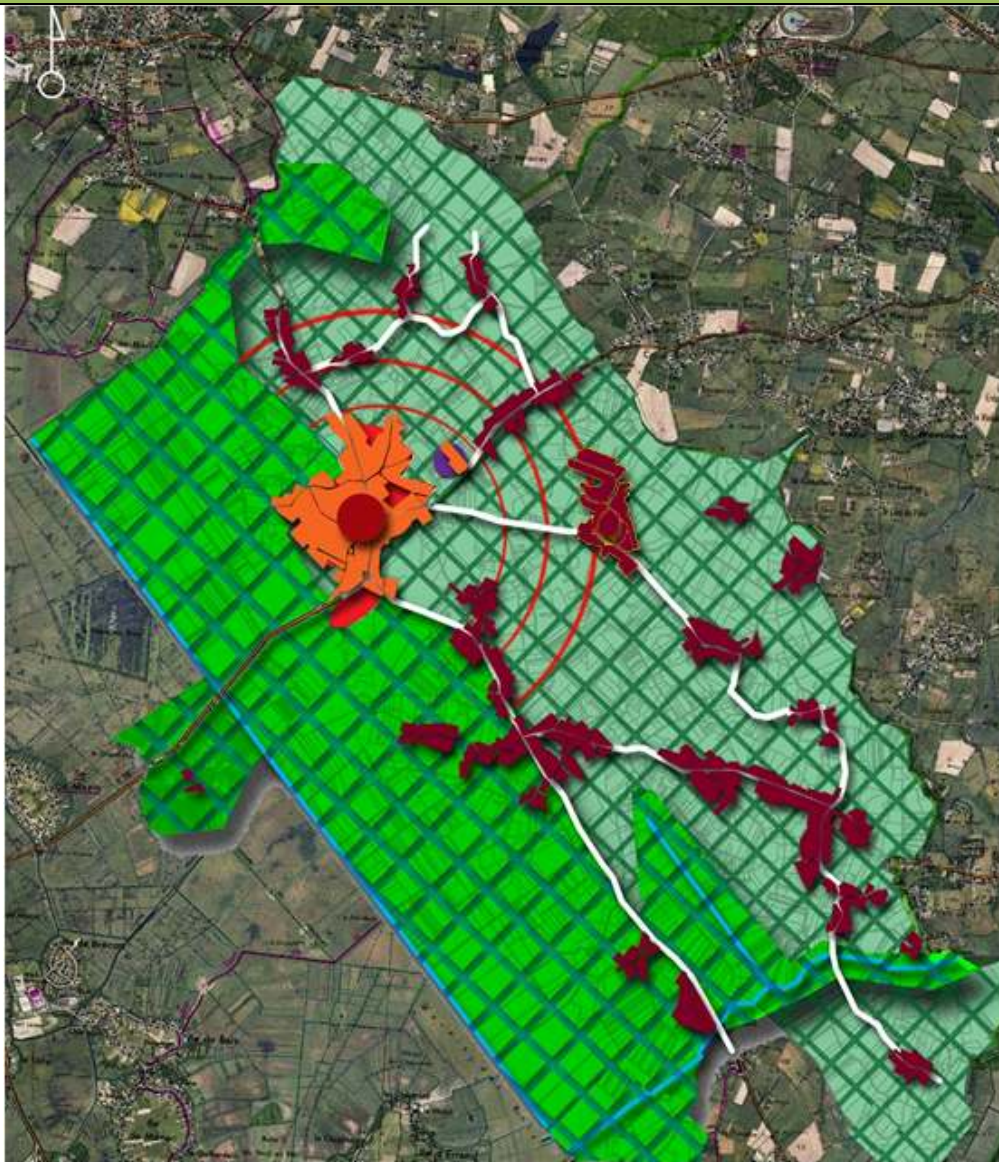
En agencant l'habitat dans les zones présentant une plus grande densité urbaine pour éviter la promiscuité.

En prenant en compte les ICPE et les sites et sols pollués lors de la mise en œuvre des projets urbains (proximité, risques et nuisances avérés et potentiels).

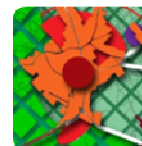
→ Par la gestion du risque naturel :

En prenant en compte les espaces exposés aux risques naturels d'inondations ou d'exposition au bruit.

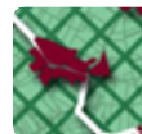
2.3 : le PADD : le schéma



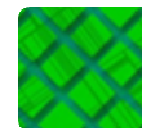
La représentation schématique ne figurera pas au document du PLU. Ce schéma n'est qu'un document provisoire de communication.



Affirmation du bourg comme pôle central de la commune
Densification du tissu central
Extension résidentielle mesurée
Développement limité de la zone d'activités.



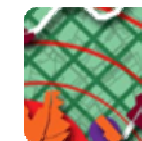
Développement résidentiel en secteur rural dans les dents creuses des hameaux. Pas d'extension des hameaux.



Territoire à forts enjeux environnementaux : des potentiels à préserver et valoriser



Territoire agricole bocager : activité agricole à promouvoir, trame bocagère d'intérêt environnemental et zones humides en réseaux à préserver



Principe de liaisons douces sécurisées à formaliser entre le bourg et les zones résidentielles rurales les plus proches.