

Commune de MESVRES
DEPARTEMENT DE SAÔNE ET LOIRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



2a – PADD

Jun 2013

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	10 Février 1996
	Révision prescrite le :	24 Mai 2008
	Révision arrêtée le :	25 Mai 2012
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · R. BENOIT Architecte d.p.l.g. · D. GOUIN Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprises Mâcon-Loché - 128, rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	2
LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE	3
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	4
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	5
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT	9
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	10
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS.....	11
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	13
UN SCENARIO DE PADD.....	14
LE SCENARIO GENERAL.....	20

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

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 L123.4

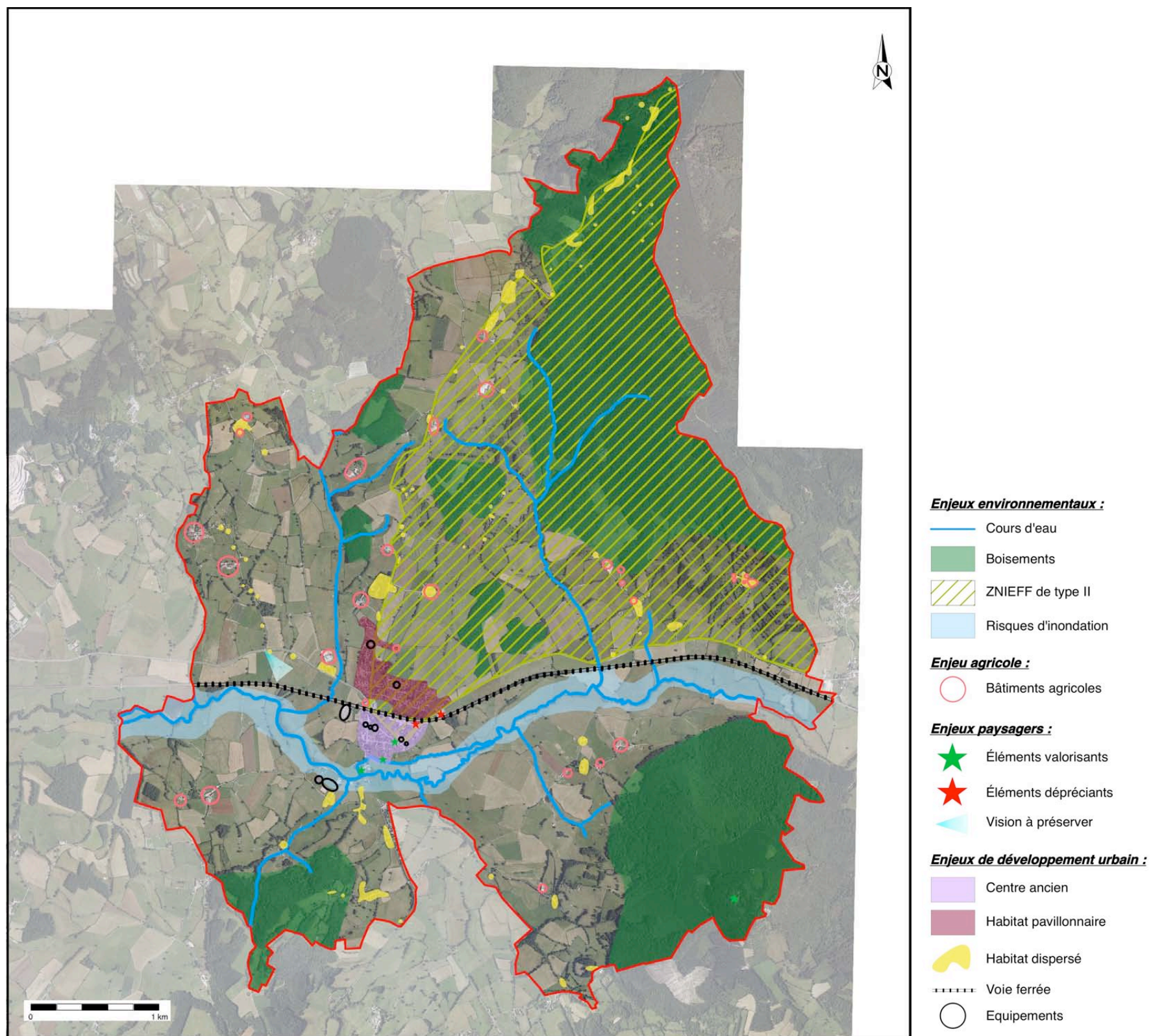
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

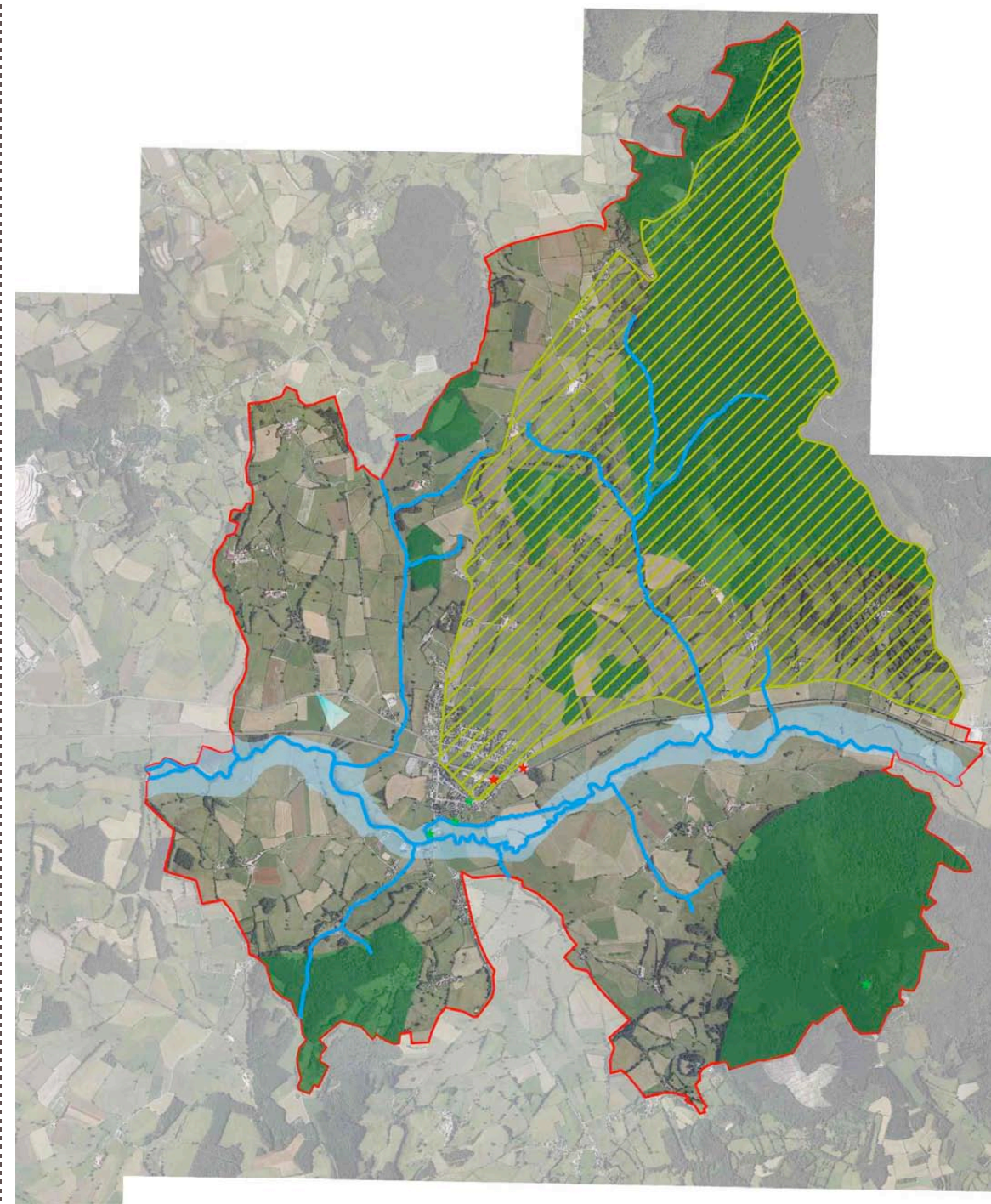
A/ Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

L'attractivité de la commune dépend largement du cadre de vie qu'elle propose. Ce cadre à dominante naturelle et boisée doit être conservé. Ainsi, le PLU s'attache à conserver les éléments forts de qualité environnementale. La commune présente des espaces d'intérêt paysager et environnemental au niveau des espaces naturels : le Mesvrin, les espaces forestiers, la vallée bocagère,...

- La préservation de la qualité environnementale passe par le maintien des espaces ouverts, ce qui est directement lié à la pérennité de l'activité agricole dont sont issus les produits sous signes d'identifications de la qualité de l'origine (cf. objectif de protection de l'activité agricole).

Le Projet prévoit la protection des trames vertes et bleues pour préserver les continuités écologiques sur la commune.

- **Trame Bleue** : Il s'agit de préserver le corridor biologique représenté par la vallée du Mesvrin. Le projet prévoit donc de conserver la coupure entre le bourg au Nord et les espaces sportifs au Sud de la vallée.
Le projet prévoit aussi de préserver tous les passages d'eau (permanents ou non) qui descendent des versants pour rejoindre le Mesvrin.
- **Trame verte** : Le projet prévoit la préservation des grands espaces boisés au Nord-Est (Bois de Runchy) et au Sud-Est (Bois de la Certenue) qui sont des boisements anciens attestés sur la carte de Cassini au XVIII^e siècle et qui constituent autant de secteurs de refuge et qui sont en connexion avec les espaces ouverts de la vallée du Mesvrin.



Projet :

Le PLU prévoit de préserver les continuités écologiques liées au Mesvrin et ses cours d'eau connexes, ainsi que les boisements.

B/ Protection des espaces agricoles

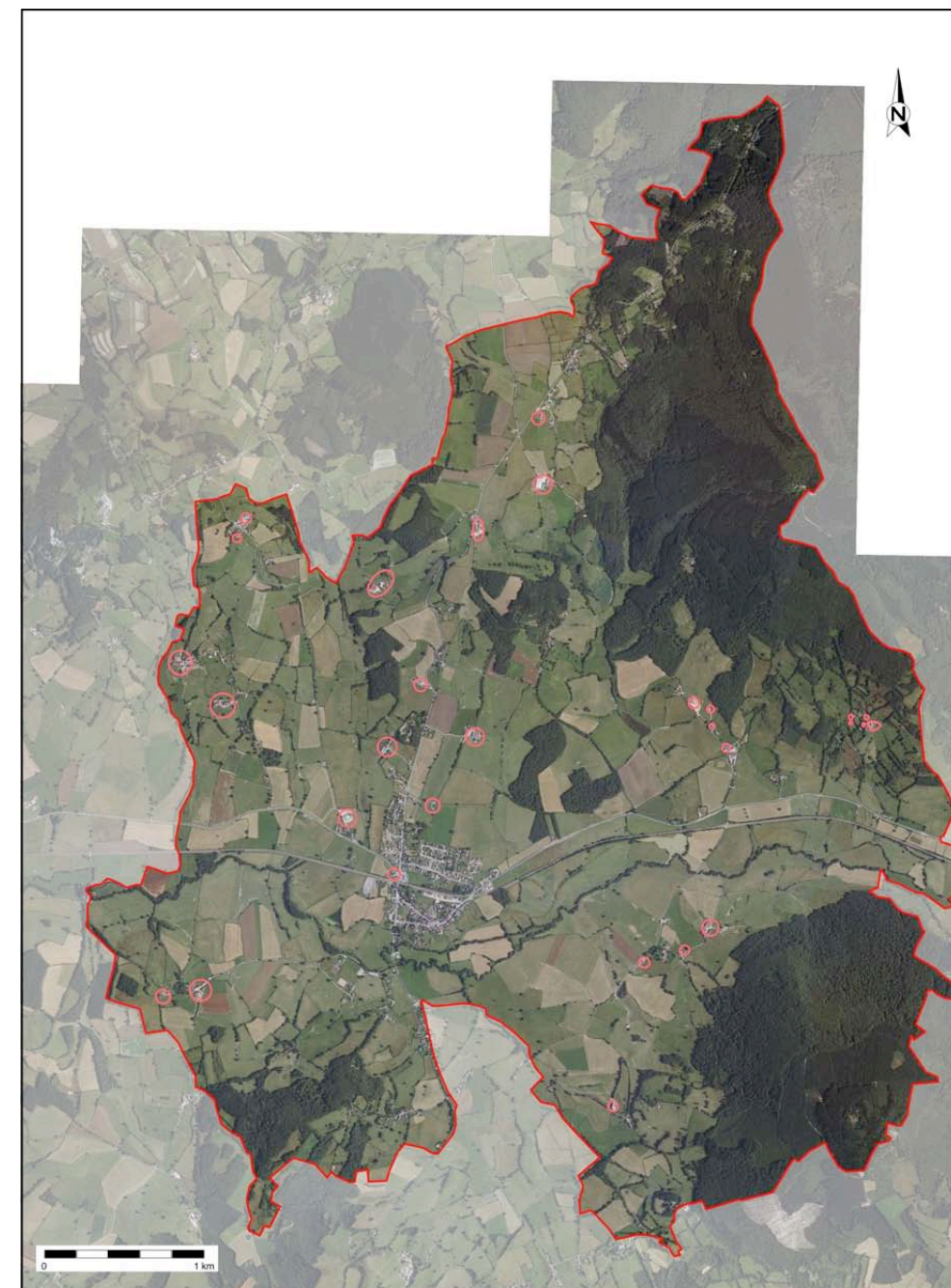
L'activité agricole couvre environ les 2/3 du territoire communal, sous forme de prairies, avec, donc une prédominance de l'élevage.

La commune de Mesvres compte 18 sites d'exploitations agricoles importantes sur la commune (recensement établi avec les exploitants en mai 2009). Ces sites sont actuellement dispersés sur l'ensemble du territoire et éloignés du centre bourg. Un site se trouve au Sud du hameau de Runchy.

Le projet prévoit de protéger les espaces agricoles et de permettre le développement des sites d'exploitations existant en évitant de créer de nouveaux développements d'urbanisation à leur proximité.

Le projet de développement de la commune s'appuiera d'abord sur l'utilisation des « dents creuses » à l'intérieur de la tache urbaine. Toutefois, pour répondre aux besoins et permettre un développement urbain, il sera nécessaire de prévoir une urbanisation de terrains à usage agricole. Le choix se portera d'abord sur des terrains relativement « coincés » à l'intérieur du tissu urbain.

Pour les secteurs d'habitat isolé (qui sont nombreux sur la commune), le projet prévoit la préservation totale de tous les espaces actuellement agricole, même pour ceux qui se trouveraient en « dents creuses » entre deux constructions existantes.



Projet :

Le PLU prévoit :

- **de préserver les sites d'exploitation agricoles existants en ne permettant pas de nouveaux développements pour l'urbanisation à proximité de ceux-ci.**
- **D'autoriser le développement des sites d'exploitations existants et permettre les installations nouvelles en inscrivant la plus grande partie du territoire de la commune en zones agricoles**
- **de ne pas consommer d'espaces agricoles pour l'urbanisation en dehors des espaces nécessaires en continuité du centre bourg et du hameau de Runchy**
- **de pas enclaver les parcelles agricoles**

C/ Prise en compte des risques

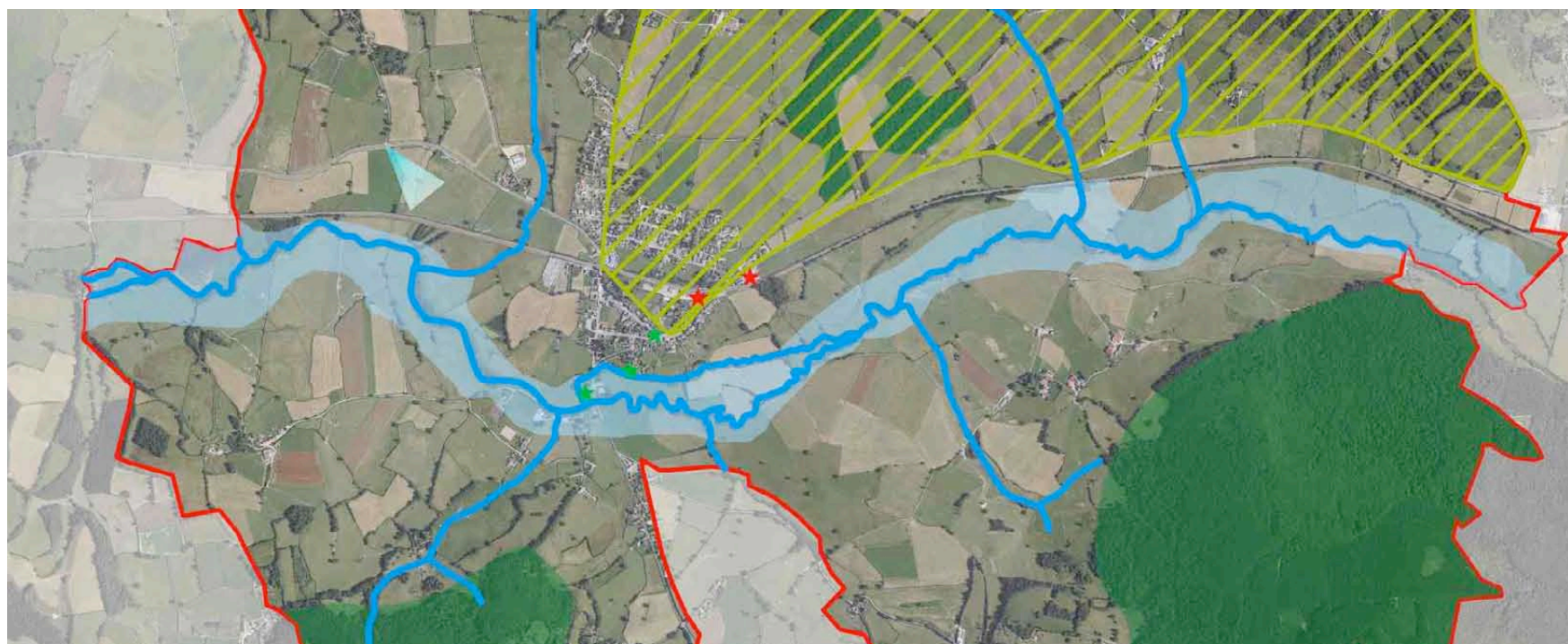
Risques d'inondation

La commune de Mesvres est concernée par les risques d'inondation du Mesvrin et au risque de rupture de barrage lié à la présence du barrage de Saint Sernin-du-Bois.

Le projet prévoit de ne pas « tirer » l'urbanisation au Sud du centre bourg ancien où les constructions anciennes se trouvent en limite de la zone inondable du Mesvrin...

Nuisance de bruit

Le centre bourg est traversé par une voie ferrée. Le projet de la commune étant d'utiliser d'abord les espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine existante, le développement de l'urbanisation se fera à proximité de la voie ferrée. Toutefois, les constructions devront prévoir les mesures d'isolation acoustique nécessaires par rapport au bruit induit par cette infrastructure.



Projet :

- **Le développement communal prend en compte le risque d'inondabilité en évitant le développement de l'urbanisation dans les zones repérées comme inondables.**
- **Les constructions à proximité de la voie ferrée devront prévoir les mesures d'isolation acoustiques nécessaires.**

D/ Préserver le patrimoine paysager

Grand paysage :

Le projet de la commune est de préserver les grands équilibres du paysage actuel (paysage de bocage couronné de grands massifs boisés) en concentrant les possibilités d'urbanisation sur le centre bourg et le hameau de Runchy afin de ne pas « miter » le terroir existant.

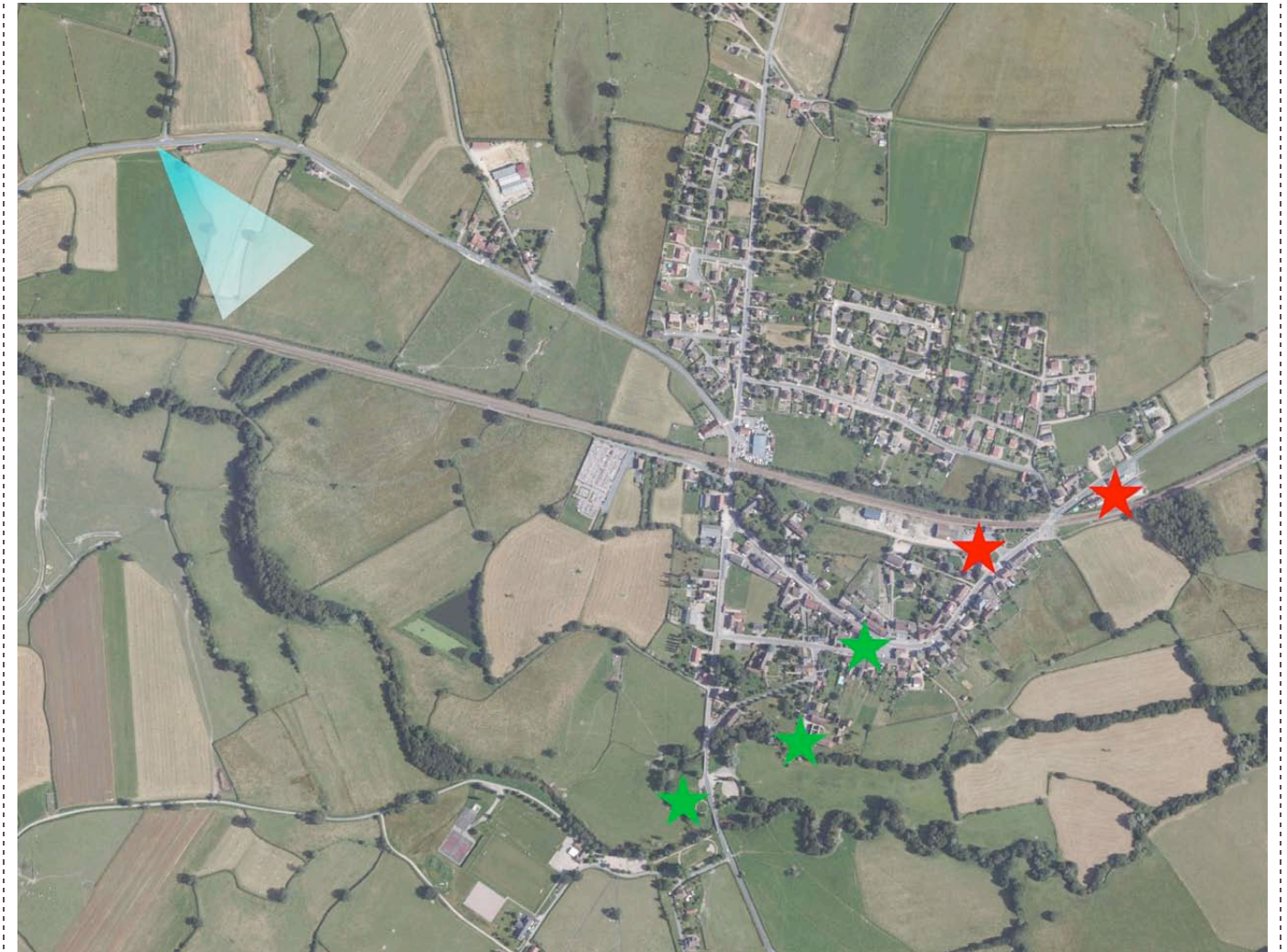
Les grands massifs boisés qui sont importants à la fois sur le plan de l'environnement et du paysage, seront plus particulièrement protégés.

Valeurs paysagères

Mesvres possède également sur son territoire des sites présentant une valeur paysagère pittoresque ou locale:

- Le vieux bourg et son église
- L'espace public, au bord du Mesvrin
- Le prieuré Saint Martin
- La chapelle de la Certenue

Le projet est de préserver ces valeurs soit, lorsqu'elles participent du grand paysage (chapelle de la Certenue par exemple) par une protection stricte de l'espace ; soit, lorsqu'elles participent plus du paysage urbain, par une réglementation précise de l'aspect des constructions à venir.



Projet :

Le PLU prévoit :

- **de préserver les grands équilibres du paysage**
- **de préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent de l'identité particulière de la commune.**

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

A/ Quelle croissance de population dans les 15 ans à venir

Rappel des taux de croissance entre 1999 et 2008 :

MESVRES : - **0,3%** par an
Canton de Mesvres : + **0,2%** par an

Dans les dix dernières années, **Mesvres** a connu une baisse de sa population alors qu'elle constitue un petit centre de services, d'équipement et de commerces.

B/ Le projet

Pour conforter son rôle de pôle d'équipement, commerce et service, la commune de **Mesvres** table sur une croissance ambitieuse de **1%** par an pendant 15 ans. Cette croissance peut sembler importante par rapport aux trente dernières années, mais il s'agit en fait pour une commune qui a joué et joue encore un rôle de bourg centre dans un terroir rural de retrouver des niveaux de population perdus... (1120 habitants en 1936... 854 habitants en 1968...).

Il s'agit pour la commune de Mesvres de préserver une petite structure commerciale et de service (un médecin, une pharmacie, une boulangerie, un commerce d'alimentation...) en se donnant les moyens d'organiser une offre de type de logements plus étendue. Cette ambition supposera une implication forte de la commune dans le développement de l'urbanisation.

C/ Objectif de croissance et production de logements

1% de croissance par an à l'échelle de **Mesvres** cela veut dire **971** habitants en 2025.

En 2008, la taille moyenne des ménages à **Mesvres** est de 2,1. On suppose qu'en 2025, elle sera de **2**. 971 habitants en 2025, cela signifie donc **485** résidences principales.

En 2008, il y en avait 392 résidences principales. Pour atteindre ce chiffre de 1%, il est donc nécessaire que le nombre des résidences principales augmente de **93**. Ces dernières années le rythme de production a été d'environ 3 par an. On peut donc considérer que 9 logements ont été construits depuis 2008. Il reste donc **84 logements** à produire d'ici 2025.

Etant donné le parc de logements vacants (**34** en 2008), on considère qu'une dizaine pourront être réhabilités et que le Projet de la commune est la création d'environ **75** logements neufs d'ici 2025.

D/ Une diversité du parc de logements

Mesvres prévoit une répartition des types de logements, soit : 60% habitat individuel – 40% habitat groupé

La dizaine de réhabilitation pourra ouvrir une offre de type appartements...

** L'habitat individuel :*

Il correspond à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles actuellement desservies par l'ensemble des réseaux... il peut aussi être lié à des aménagements de type lotissement.

⇒ en 2008 : 91,5% des résidences principales sont des maisons

** L'habitat collectif (petits appartements) :*

Cette possibilité peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle, essentiellement des jeunes ou pour attirer une population de personnes âgées souhaitant revenir vers les centres bourgs reste faible...

⇒ en 2008 : 7,9% des résidences principales sont des appartements

** L'habitat individuel groupé :*

C'est une offre qui commence d'exister sur la commune. Il s'agit plutôt d'une offre locative. Développer ce type d'habitat pourrait permettre là encore d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants ...).

Sur les 75 résidences principales à construire, on projette que **45 seront de type maison individuelles** et **30 de type intermédiaire** (pavillonnaire groupé avec une part importante de locatif).

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

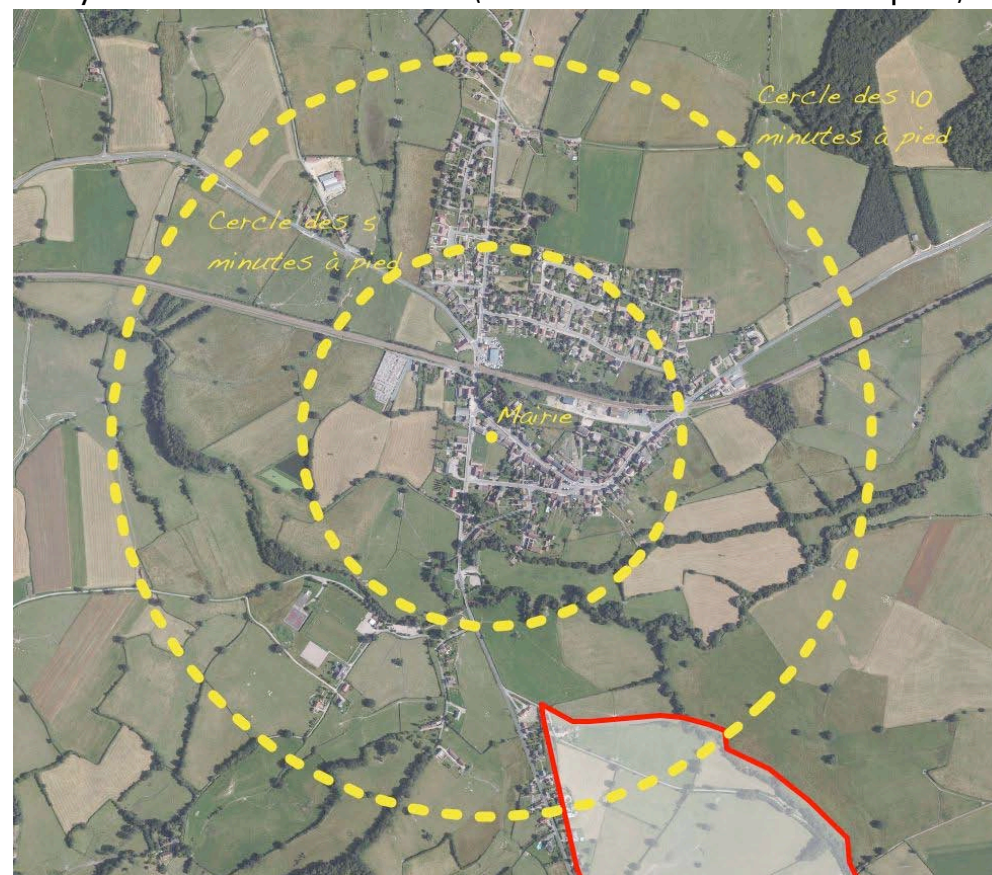
A/ Inciter à l'utilisation de modes de déplacements doux

Pour un grand nombre de fonctions urbaines, la population de Mesvres est dépendante de la voiture. D'ailleurs, 88,6% des ménages disposent d'au moins une voiture.

Fonctions offertes aux habitants dans le tissu urbain Mesvres

Toutefois, un certain nombre de services et d'équipements sont à disposition des habitants en centre bourg, comme les écoles maternelles et primaire, une superette, la salle polyvalente, des commerces de proximité (ex : boulangerie), des infirmières, une pharmacie ...

Pour inciter à des déplacements doux vers ces sites, il faudra mettre en place des cheminements sécurisés pour les habitants actuels. Pour les habitants futurs, il est proposé de rechercher un développement urbain à proximité du centre bourg dans un rayon d'environ 500 mètres (soit entre 5 à 10 minutes à pied).



Le PLU cherchera aussi à créer des liens vélo/piétons à l'intérieur des développements à venir du centre bourg.

Fonctions offertes aux habitants hors tissu urbain Mesvres

Il s'agit des fonctions liées à l'emploi, aux commerces, aux services mais aussi aux équipements scolaires...

On peut noter que pour certaines de ces fonctions, il existent des alternatives comme les transports scolaires ou la possibilité de déplacements en trains (gare de Mesvres, en direction de Chalon-sur-Saône).

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

A/ Maintenir les équipements existants

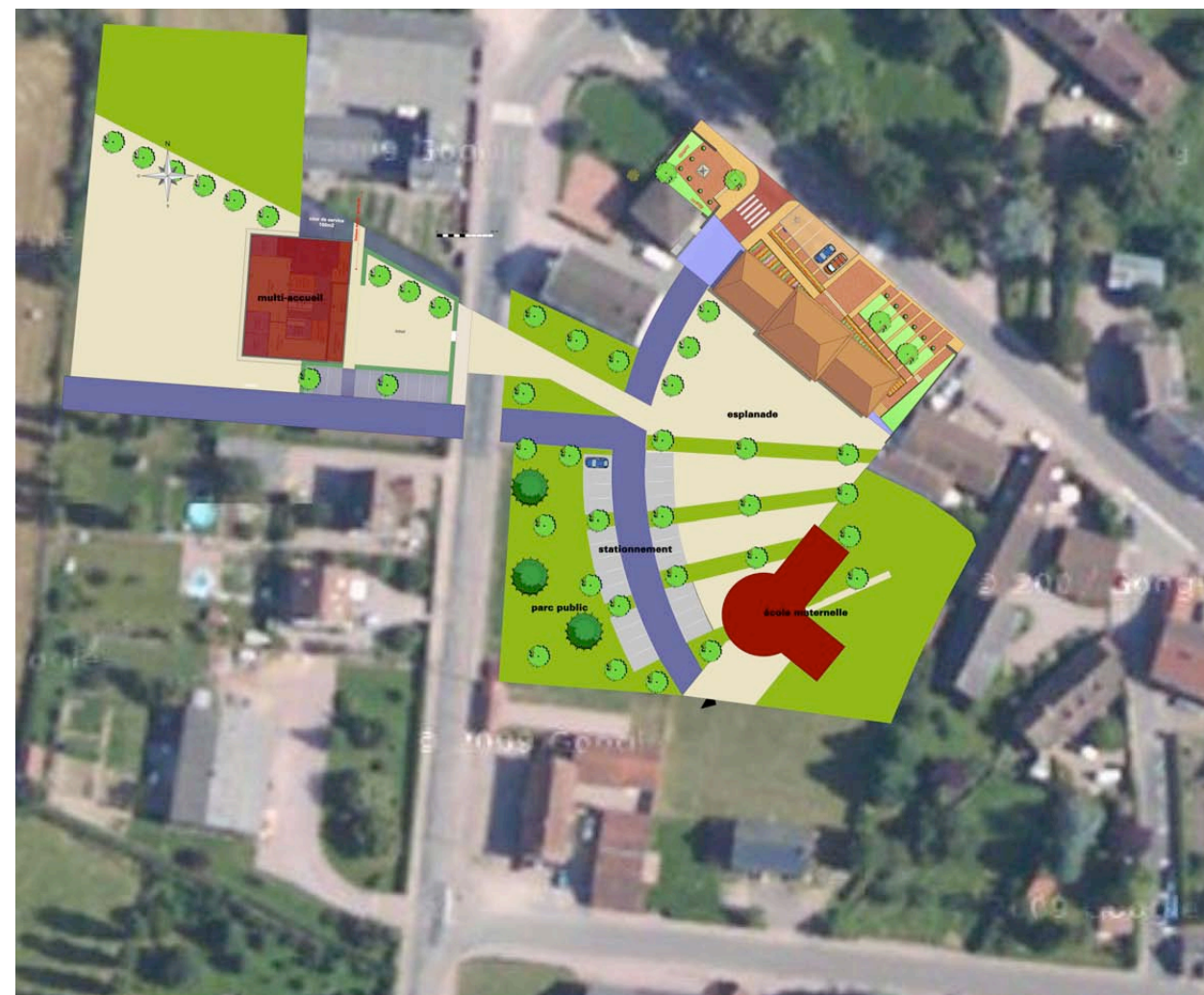
Mesvres propose une offre en équipement que l'on peut considérer de correct par rapport à son échelle. En effet, la commune dispose d'une école maternelle, une école primaire, une salle polyvalente, une mairie, une gare et des terrains de sport.

Les équipements présents sur le territoire de Mesvres permettent de conforter son rôle de pôle, notamment en matière d'éducation. Il faut maintenir cette offre d'équipement en accord avec son rôle de bourg centre.

B/ Création d'un pôle mairie - multi-accueil – école maternelle

Les équipements présents sur le territoire sont globalement dispersés. On retrouve l'école maternelle à l'Est du bourg, la mairie et l'école primaire à l'Ouest et les équipements sportifs au Sud.

La commune a pour ambition de créer un véritable pôle autour de la mairie. Le PADD affiche donc la volonté de créer un pôle comprenant la mairie, un espace multi-accueil au Nord de l'école primaire, ainsi qu'une nouvelle école maternelle au Sud de la mairie. La création de cette nouvelle école maternelle sera également l'occasion de créer de nouveaux espaces collectifs (parc public, esplanade) ainsi que des stationnements.



Projet :
Le PLU devra permettre la création de ce pole en imposant un zonage adéquat, un règlement adapté, ainsi qu'un emplacement réservé destiné à l'école maternelle.

C/ Le développement des communications numériques

La commune de Mesvres est raccordée au central téléphonique :

- ME271 de Mesvres équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+.
- MA471 de Marmagne équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+.
- ETA71 d'Étang-sur-Arroux équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+.

On notera aussi la présence de la fibre optique permettant un accès internet haut débit.

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A/ Permettre le maintien et le développement des commerces existants

L'armature commerciale de Mesvres est correcte à son échelle avec notamment deux restaurants, une boulangerie-pâtisserie, un bar-tabac, une boucherie-charcuterie, une superette, un garage automobile, un salon de coiffure,... L'enjeu de la commune est déjà de permettre le maintien de ces commerces.

Cela passe par l'idée de privilégier l'installation des nouveaux habitants à proximité du centre bourg où se trouve ces quelques commerces et aussi de requalifier les espaces publics et collectifs du centre bourg....

B/ Développer l'activité

Au niveau des activités économiques, on trouve aujourd'hui sur Mesvres essentiellement des activités de type artisanal. Ces activités trouvent leur place dans le tissu urbain et le projet de la commune est de permettre le maintien, voire le développement de ce type d'activités qui peuvent cohabiter avec l'habitat et contribuer à la diversité fonctionnelle de l'espace urbain...

Le PLU prévoit deux secteurs de développement :

- le secteur de la gare ;
- le secteur du garage automobile.



UN SCENARIO DE PADD

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Construire sur un rythme de 5 logements par an...

Une proportion de 60% individuels – 40% intermédiaires

La densité actuelle est d'un peu plus de 6 logements/ha sur l'ensemble de la commune. La densité recensée sur les dernières constructions est identique. Cette faible densité est liée à l'urbanisation en parcelles libres qui se caractérise par des logements de type pavillonnaire sur de grandes parcelles.

L'objectif du PLU est d'engager une densification en limitant les espaces constructibles et en diversifiant la typologie d'habitat.

Une densité moyenne d'environ 10 logements/ha pour l'ensemble.

Ainsi, pour créer 75 nouveaux logements (en admettant un coefficient de rétention de 30%), et répondre aux besoins de la commune de Mesvres, le PLU pourrait prévoir jusqu'à 9,75 ha.

Pour lutter contre l'étalement urbain, mais aussi pour valoriser les équipements, commerces et services existants au centre bourg, le projet prévoit de construire d'abord autour du centre bourg...

Stratégie pour l'habitat

A l'intérieur de la tache et en légère extension de celle-ci (2,5 ha)

Avant de travailler sur les espaces en extension du tissu urbain, on peut repérer les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain. C'est-à-dire ceux qui sont les moins faciles à utiliser au niveau agricole. Même s'ils sont consommateurs d'espaces nouveaux, l'utilisation de ces terrains permet de conserver une bonne « compacité » au niveau de l'espace urbain. On y ajoutera dans deux secteurs des espaces qui sont en légère extension de la tache urbaine. Au nord de la rue du creux aux chiens afin de compléter l'image de rue en face de constructions déjà existantes et à l'Est afin de « fermer » la voie en impasse actuellement existante.

Toutefois, cette approche doit être nuancée en fonction d'une éventuelle réflexion sur de nécessaires « trames vertes urbaines » à conserver dans l'espace de la commune. Une politique qui se donnerait comme objectif de « boucher les trous » à tout prix n'est pas forcément bonne...

Le présent scénario propose l'urbanisation des dents creuses et des deux secteurs en légère extension. Cela représente un potentiel de **21 logements**.

Il existe une urbanisation liée à l'initiative des propriétaires. On suppose donc que l'urbanisation de ces parcelles se fera uniquement par la construction de maisons individuelles pures. Pour être construites, ces parcelles n'ont pas besoin d'aménagement interne et elles ne présentent pas d'enjeux pour le futur développement de la commune.

Leur insertion dans un tissu pavillonnaire existant pose éventuellement la question des volumes des constructions à venir qui devrait être compatibles avec l'existant...



L'ensemble des parcelles en dents creuses et légère extension représente environ **2,5 ha**. Le scénario imagine sur 2,5 hectares un potentiel de 21 maisons, soit une densité d'environ 8 logements/ha.

Les dents creuses dans les hameaux (2 ha)

La tache urbaine de Mesvres est aujourd'hui très éclatée sur l'ensemble du territoire. Le projet prévoit d'abord d'installer les futurs habitants à proximité du centre bourg et de ses services, équipements et commerces. Toutefois, l'habitat dispersé est très présent sur la commune, du fait d'un passé agricole riche. C'est pourquoi le projet propose aussi de laisser quelques possibilités hors du centre bourg en suivant les deux logiques suivantes.

Hameau de Runchy

Le projet prévoit une urbanisation en dent creuse de part et d'autre de la RD256. Le projet communal est de tenir compte du passé de ce hameau. En effet, par le passé, Runchy fonctionnait en autonomie par rapport au bourg. Le hameau disposait notamment de sa propre école, aujourd'hui fermée. L'objectif est de conforter la structure de ce quartier.

Cela correspond à 0,9 ha pour la création d'environ 6 logements.



Secteur Sud (hameaux de « La Loge » et de « La Plaine »)

Le principe est de permettre l'urbanisation en dents creuses. Ce secteur se situe à proximité, d'une part des équipements de loisirs (terrains de sport), et d'autre part, dans un périmètre compris entre 5 et 10 minutes à pied du bourg et de ses équipements (mairie, écoles,...), ses services (pharmacie,...) et ses commerces (boulangerie, commerces de proximité,...).

Cela permettra d'urbaniser 1,2 ha pour environ 11 logements.



Cependant, pour les espaces libres en dents creuses, la commune qui n'a pas de maîtrise foncière de la majorité de ces espaces, ne peut mesurer de manière sûre les terrains qui vont être vendus et construits à l'horizon 2025, cela dépend de la volonté des propriétaires.

Les secteurs de développement

Ainsi, sur les 9,75 ha nécessaires pour l'urbanisation à l'horizon 2025, 4,5 ha pourront être construits dans la tache urbaine.

Il ne reste donc plus que 5,25 ha pour le développement en extension de la tache urbaine.

Il a été repéré 4 secteurs de développement. Celles-ci nécessitent un aménagement interne. Leurs situations différentes entraînent donc des réflexions différentes quant aux orientations d'aménagement et de programmation que l'on peut y envisager.

Secteur Nord

Sa superficie est d'environ 1,6 ha.

Au niveau de la diversité des logements, on pourra avoir ici une densité forte et une mixité de logements (individuels purs et individuels groupés).



Secteur Ouest

Sa superficie est d'environ 2,2 ha. L'aménagement de ce secteur est l'occasion de conforter le pôle d'équipements présent autour de la mairie, mais également de créer une coulée verte à travers ce secteur permettant aux piétons (notamment les enfants) de rejoindre les équipements scolaires en toute sécurité.

Au niveau de la diversité des logements, on pourra également avoir ici une densité plus importante et une mixité de logements (individuels purs et individuels groupés).



Secteur du centre bourg

Sa superficie est d'environ 0,6 ha. il se situe au cœur du centre bourg, à proximité des équipements, des commerces et des services.

Au niveau de la diversité des logements, on pourra avoir ici une densité très forte avec essentiellement la présence de logements individuels groupés.



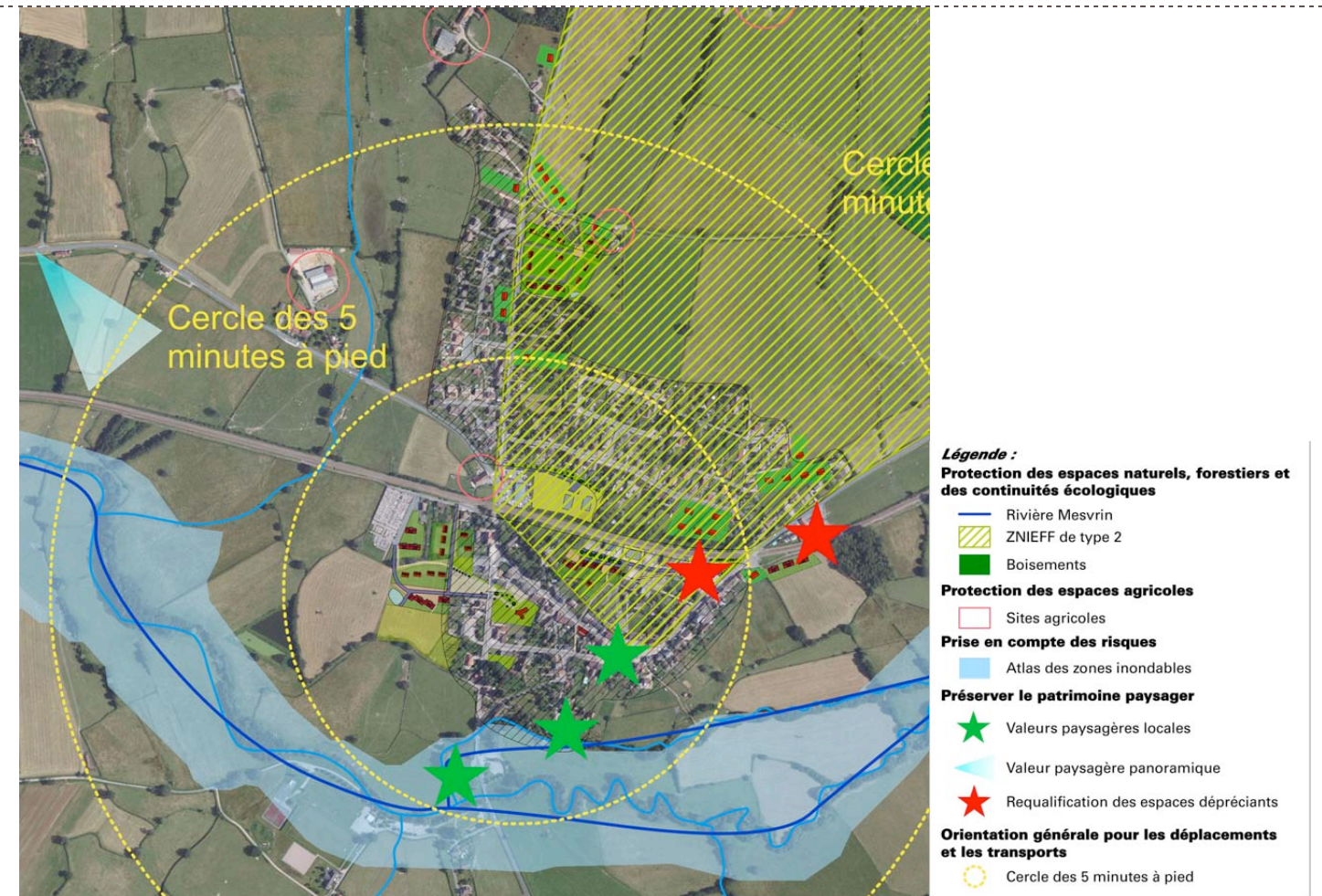
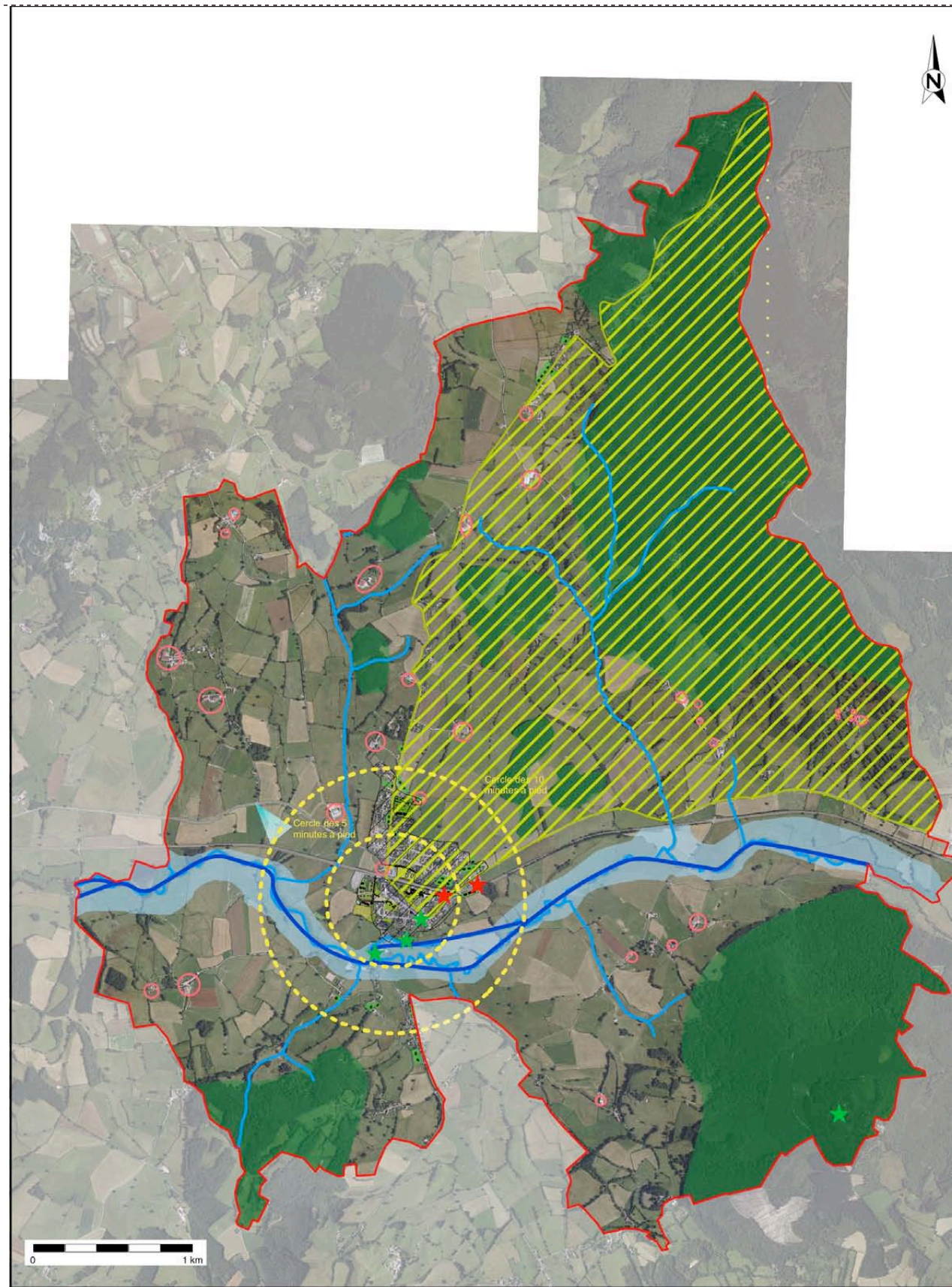
Secteur Est

Sa superficie est d'environ 0,3 ha.

Au niveau de la diversité des logements, on pourra avoir ici une densité très forte, liée à la présence de logements individuels groupés.



LE SCENARIO GENERAL



⇒ Bilan du scénario

	Surface	Maisons individuelles	Logements intermédiaires	TOTAL
Dents creuses	4,5 ha	38		38
Secteur Nord	1,6 ha	11	6	17
Secteur Ouest	2,2 ha	9	13	22
Secteur central	0,6 ha	1	9	10
Secteur Est	0,3 ha		6	6
TOTAL	9,2 ha	59	34	93

Soit, pour les zones en extension de la tache urbaine, un total de 55 logements pour une consommation de 4,7 hectares. Mais il faut y ajouter les 38 logements qui pourraient être réalisés dans les espaces libres sur lesquelles la commune a moins de possibilités d'action... Le scénario propose la création de 93 nouveaux logements pour une surface 9,3 ha, soit une densité de 10 logements par ha.

Le présent scénario ouvre donc un potentiel de 93 logements neufs dont 34 habitats intermédiaires (soit près de 40%).

Rappel du scénario : 75 logements (dont une dizaine issus de la réhabilitation) pour une consommation de 7,5 hectares hors rétention (et 9,75 ha en admettant une rétention foncière de 30%) et 40% d'habitat intermédiaire...