

COMMUNE DE SAINT BENOIST SUR MER

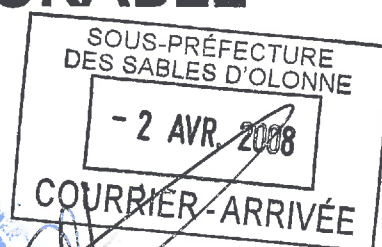


PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Elaboration prescrite le 17 novembre 2004
Arrêt du projet le 25 juillet 2007
Vu pour être annexé à notre délibération
du 27 février 2008

Le Maire,



C.E.A.S. Vendée

Bernard Crozel urbaniste architecte dplg

SOMMAIRE

1. PREAMBULE : CONTENU ET PORTEE DU P.A.D.D.	3
2. LES PRINCIPES GENERAUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE	3
3. CADRAGE EN MATIERE DE POPULATION, DE LOGEMENTS ET D'EMPLOIS	5
3.1. RAPPEL DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES	5
3.2. OBJECTIFS DU PADD	7
4. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT URBAIN	10
4.1. FAVORISER LA CENTRALITE ET LA DIVERSITE DES FONCTIONS DU BOURG	10
4.2. CONFORTER ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11
4.3. FACILITER LES DEPLACEMENTS ET DEVELOPPER LES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE	11
4.4. FAVORISER L'INTEGRATION URBAINE EN CREANT UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE	12
5. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	13
5.1. SAINT BENOIST SUR MER, VILLAGE JARDIN DANS LE RETRO LITTORAL VENDEEN	13
5.2. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI	13
5.3. PRESERVER LE CADRE DE VIE, LES RESSOURCES ET LE FONCTIONNEMENT DES ECOSYSTEMES	14

1. PREAMBULE : CONTENU ET PORTEE DU P.A.D.D.

Aux termes de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme " *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* ".

Répondant aux enjeux dégagés dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement, s'appuyant sur les choix présentés et justifiés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable est, à l'intérieur du dossier de PLU, la traduction formelle, directe et synthétique, en matière d'aménagement et d'urbanisme, du " projet communal " de la Municipalité de SAINT BENOIST SUR MER

Ce projet territorial global pour la commune fixe de manière prospective les grands objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire communal. Il est de surcroît, compatible avec les documents supra-communaux d'aménagement.

2. LES PRINCIPES GENERAUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable (articles L110 et L 121) est une logique prospective qui situe le point d'équilibre de tout projet dans l'intersection de trois sphères distinctes : la sphère économique, la sphère sociale et la sphère environnementale. Ce qui peut se traduire en d'autres termes par : " réussir un développement économique qui améliore les conditions de vie sociale et qui améliore l'état de l'environnement ".

Les objectifs du PADD, se veulent la traduction de cette logique, adaptée au territoire de Saint Benoist. Ce sont aussi les éléments d'une pratique citoyenne concertée et responsable par laquelle la municipalité veut associer chacun au développement d'un village agréable et dynamique et souhaite continuer à vivre en affirmant l'identité locale, en préservant l'histoire et en valorisant les atouts du cadre de vie.

Les objectifs retenus tiennent compte des contraintes externes à la commune qui surdéterminent pour partie les conditions d'évolution interne. Ces contraintes sont :

- La proximité de la côte atlantique et la pression touristique
- La présence du marais sur un tiers de territoire communal
- Les dispositifs administratifs de sauvegarde de la faune et de la flore.

Le PLU se veut un outil qui permet d'infléchir les tendances naturelles de l'évolution de l'espace par la maîtrise du développement urbain, la valorisation de l'espace agricole et la préservation de l'espace naturel.

Les objectifs traduisant cette volonté peuvent se résumer en quelques mots :

1. Conserver un village chaleureux et agréable : favoriser la centralité et promouvoir la diversité des fonctions urbaines. Limiter les extensions urbaines sans gaspillage de terrains en favorisant la compacité horizontale du tissu déjà urbanisé
2. Développer la capacité de Saint Benoist à attirer emploi et logement de façon équilibrée, favoriser la réalisation de logement locatif, maîtriser l'accroissement des constructions nouvelles dans le temps, tout en limitant la surenchère foncière.
3. Imaginer une commune accueillante, aux fonctions diversifiées capable de faire cohabiter sans ségrégation, résidence et villégiature, agriculture et tourisme saisonnier à l'échelle de son territoire.
4. Préserver les qualités du cadre de vie de Saint Benoist, mettre en valeur son patrimoine vert et architectural. Poursuivre la même logique dans le rapport Bâti/végétal dans les extensions urbaines projetées afin de conserver l'ambiance urbaine particulière de St Benoist.
5. Conserver les particularismes du village dans son adéquation aux contraintes géographiques :
 - en préservant le patrimoine bâti et viaire (gabari alléatoire des rues, formes urbaines liées à la topographie) ;
 - en confortant le tissu existant par l'accueil d'une part significative des nouveaux logements à construire.
6. Préserver et valoriser les ressources et le fonctionnement des écosystèmes existants :
 - 6.1. en orientant l'aménagement touristique vers une découverte du milieu assurant le respect de la flore et de la faune ;
 - 6.2. en assurant ou en facilitant la mise en valeur des zones naturelles en déshérences ;
 - 6.3. en favorisant la réflexion collective de la profession agricole sur l'utilisation de l'espace qui lui est dédié.

* * *

Après un bref cadrage en matière de population, de logements et d'emplois (chapitre 3), le présent document explicite les actions prévues pour atteindre chacun des six objectifs qui viennent d'être présentés (chapitres 4 et 5).

En outre, pour faciliter sa compréhension, les principaux éléments du PROJET TERRITORIAL ont été synthétisés graphiquement sur une carte dénommée "carte des orientations générales". Le lecteur notera que les périmètres, zones, éléments graphiques et figures géométriques figurant sur la carte ne sont pas représentés en fonction des limites parcellaires ou de points topographiques. Leur niveau de précision a été volontairement limité afin de n'exposer que les grands principes d'aménagement.

3. CADRAGE EN MATIERE DE POPULATION, DE LOGEMENTS ET D'EMPLOIS

3.1. Rappel des données démographiques

3.1.1. Démographie

- Population totale en 1999 = **319 habitants**
(d'après R.P. INSEE)
- Population 2005 (source : Mairie) = **350 habitants**
- Entre 1990 et 1999, la population a progressé à un rythme de + 4 habitants par an (+36)
- Entre 2000 et 2005, la population a progressé à un rythme de + 5.2 habitants par an (+31)

Soit une accélération de 1.3 entre les deux périodes.

Tout laisse à penser que la tendance de la courbe de repopulation à se tendre va continuer. On peut situer l'accélération de l'accroissement de population à 6.7 hab/an de 2006 à 2010 et de 8.7 hab/an de 2011 à 2016.

Soit 33 habitants de plus en 2010 et 43 nouveaux venus en 2016.

Population Horizon 2016 : entre 380 et 410 habitants
(avec 3 et 6 habitants par an en +)

3.1.2. Logement

En 1999 : 138 résidences principales (source INSEE R.P.).

Sur la commune de St Benoist sur Mer, la totalité des résidences principales sont de type individuel.

Le parc de résidences principales a progressé de +12 unités entre 1990 et 1999 (soit une moyenne annuelle de 1.3 R.P. par an).

Il faut noter la part très faible de logements locatifs 8% alors qu'il est en Vendée de 27% en moyenne. Un effort communal sur le locatif devrait amener la commune vers un taux de 18 % à l'horizon 2016.

Une forte proportion des logements nouveaux est liée au phénomène de « desserrement » des ménages, une autre est liée à la progression des familles monoparentales. Phénomènes pour lesquels le logement locatif est de première importance en terme de stabilisation de population.

Le taux moyen d'occupation par logement est de 2.31 en 1999. On admettra une valeur de 2.15 à l'horizon 2016.

Le parc de logements vacants étant très faible (2% en 1999). Le potentiel de bâtiments existants susceptibles de connaître un changement d'affectation par voie de réhabilitation est faible également du fait de la configuration des propriétés intra-muros. Le développement se fera donc essentiellement par la construction neuve. Dans ces logements neufs la part de maisons individuelles sera très fortement majoritaire.

En ce qui concerne les résidences secondaires, le choix de la municipalité est de les répartir sans ségrégation dans l'espace urbain. Elle ne considère pas que ce soit là une priorité de développement et surtout pas au sens des formules type « village de vacances ».

Si l'on retient l'hypothèse de développement démographique, la production de logements individuels peut être envisagée suivant la croissance de la population soit à échéance de 2016 :

- entre $80/2.15 = 37$ et - $90/2.15 = 41$

Potentiellement, nous devons tabler sur 41 résidences principales, ce qui représente une moyenne de 4 résidences principales par an sur 10 ans auxquelles il faut ajouter les résidences secondaires au rythme de 2 résidences secondaires par an (ce qui est le rythme actuel).

Soit au total une moyenne de 6 logements construits par an.

Tous paramètres confondus, cette prévision instaure un ralentissement du rythme actuel de construction qui est de 8 constructions neuves par an. Nous sommes dans une perspective qui, si elle tient compte de l'évolution démographique, ne considère pas que le maintien de ce rythme soit soutenable et souhaitable.

En résumé, la commune s'apprête à absorber la poussée démographique endogène, accompagne un développement touristique mesuré du rétro-littoral en refusant d'être assimilée à une commune dortoir.

Sur 10 ans, on peut envisager la construction
de 60 nouveaux logements

Répartis de la manière suivante :

- ⇒ 40 résidences principales :
 - 80% de logements destinés à l'accession à la propriété = 32 logements
 - 20% de logements destinés à la location = 8 logements
- ⇒ 20 résidences secondaires.

3.2. Objectifs du PADD

MAITRISER LA CROISSANCE URBAINE ET CREER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

Face à la demande croissante de logement, l'orientation de la municipalité est d'offrir les moyens de se loger selon ses goûts et ses moyens à un rythme maîtrisé qui corresponde aux capacités d'intégration de l'espace bâti et à, la capacité sociale d'accueil de la population résidente. En outre ce rythme doit permettre à la municipalité d'adapter les équipements publics au rythme de croissance de la nouvelle population.

Pour y parvenir, le présent P.L.U. :

1. crée une nouvelle offre foncière qui respecte la logique d'implantation historique de l'habitat dans le bourg ;
2. vise à résoudre les difficultés foncières des espaces non bâtis enclavés dans le tissu urbain ;
3. conforte les espaces bâtis en limite de commune en formalisant une continuité bâtie qui fasse sens ;
4. offre une multiplicité de taille de parcelles réparties dans toutes les zones urbanisables afin d'assurer une mixité sociale tant du point de vue saisonnier (pas de zone touristique) que du point de vue capacité financière (pas de zone sociale).

La Municipalité manifeste ainsi sa volonté de développer SAINT BENOIST SUR MER tout en limitant la croissance de la COMMUNE dans une expansion raisonnable et conviviale. L'objectif de 440 habitants maximum en 2016, est un objectif de maîtrise du développement urbain.

Nota : La pression foncière jouant sur les prix d'acquisition des terrains à bâtir, la municipalité fait le choix d'ouvrir simultanément plusieurs sites afin d'accroître significativement l'offre. Pour maîtriser le rythme de construction, elle s'appuie sur les difficultés foncières réelles de la zone Aua et les exigences générales de qualité urbaine inscrites

dans les orientations d'aménagement. La politique du logement va donc s'appuyer sur l'aspect urbanistique pour tenter, à la fois de limiter la flambée du prix du foncier en ouvrant largement de nouvelles zones constructibles, mais en assortissant ces zones de fortes contraintes urbanistiques, grâce aux orientations d'aménagement contenues dans ce PLU. Cette dernière disposition devrait favoriser l'émergence de constructions initiées localement et limiter la prégnance des lotisseurs privés sur des opérations de zones entières. Enfin elle se réserve le droit d'assurer pour partie la maîtrise directe de l'aménagement.

3.2.1. En matière de population

- Favoriser l'accueil des jeunes ménages, aux revenus modestes, l'objectif étant d'attirer de jeunes actifs ayant un bon potentiel d'investissement sur la commune (milieu associatif, enfants scolarisés....) et susceptibles de se fixer à terme à Saint Benoist sur mer.
- Cela suppose la réalisation, si besoin est, de locatifs aidés afin de maintenir un offre locative à des prix accessibles.
- Cela suppose, dans la mesure du possible, une offre de travail à proximité du domicile.
- Maintenir les populations âgées sur la commune, éviter trop de départs sur des communes mieux équipées en terme de services de proximité...
- Et plus généralement, accompagner le développement pour promouvoir plus de mixité sociale.
- Cela suppose, une politique d'implantation fine et répartie au sein des nouvelles zones constructibles en mixant petites, moyennes et grandes parcelles. Cela passe aussi par la réalisation de locatif dans le tissu urbain existant.
- Cela suppose la mise en place progressive de services adaptés au troisième âge tels que : aides ménagères, soins à domicile et livraisons à domicile.
- Cela suppose la poursuite de la politique de verdissement et la création d'espaces urbains attirants nouveaux et de bonne qualité paysagère afin de répartir les maisons de villégiature dans le même tissu bâti que les maisons résidentielles.

3.2.2. Construction de logements

Si l'on retient l'hypothèse haute de développement démographique, la production de logements individuels peut être envisagée suivant la moyenne observée entre 1995 et 2005 soit :

- 4 résidences principales par an
- 2 résidences secondaires par an

Soit au total une **moyenne de 6 logements construits par an.**

Sur 10 ans on peut envisager la construction de
60 nouveaux logements

Répartis de la manière suivante :

40 résidences principales

- **80%** de logements destinés à **l'accession à la propriété** = 32 logements
- **20%** de logements destinés à la **location** = 8 logements

Cette proportion est indicative et représente un seuil plancher pour les locatifs. Si l'initiative privée reste en dessous de ce seuil, il revient à la municipalité de prendre des moyens de réalisation publics pour pallier ce qui serait une déficience.

20 résidences secondaires

L'accueil des ces nouvelles résidences sera conçu pour qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain ancien ou nouveau. La municipalité veillera à ce que des regroupements de projets n'aboutissent pas à leur sectorisation spatiale au détriment de la mixité et du lien social.

- Cela suppose une attention particulière à la composition des nouveaux espaces pour qu'ils intègrent les caractères de la villégiature.
- Cela n'est pas contradictoire avec une incitation à la réalisation de gîtes ou de chambres d'hôte chez l'habitant qui peut être un dispositif d'accueil réalisé dans le bâti existant du bourg.

3.2.3. Superficies constructibles

Ces 60 nouveaux logements consommeraient 60 X 800 m²/logement = 4.8 ha de terrain.

Compte tenu des aléas de la disponibilité des terrains, des critères de choix, ... un coefficient de 2 dit de rétention, nous amène à **une nécessité d'environ 10 ha à réserver à l'urbanisation future.**

Compte tenu de la rareté actuelle des terrains " prêts à bâtir " et de l'absence de secteurs urbanisés à restructurer, la quasi-totalité du développement se fera sous forme d'opérations (lotissements,...) en extension de l'urbanisation. L'affectation de bâtiments en logement qui ne participent pas à la consommation d'espace peut être induite de façon incitative, par la municipalité et favoriser ainsi des économies d'espace. L'offre de surfaces nouvelles sera étagée dans une fourchette de 300 à 1500 m². Toutefois, la gestion économe de l'espace est un principe de base qui doit inciter aussi à concevoir des formes nouvelles d'assemblage de maisons mitoyennes ou groupées.

Quoiqu'il en soit, des schémas de composition des futures zones constructibles sont associés à ce PADD (cf Orientations d'aménagements) afin d'orienter la réalisation et permettre des opérations individuelles ou pluri-individuelles qui respecteraient le schéma de composition. Un point important de ces compositions est l'harmonisation sans ségrégation des petites, moyennes et grandes

parcelles. C'est un principe de composition qui garantit la mixité sociale. La remise en cause des principes ayant conduit aux intentions d'aménagement, serait une remise en cause de l'économie du PLU et à ce titre ne pourrait recevoir un avis favorable de la puissance publique.

La consommation d'espace, qu'induit la création de ces nouveaux logements, est difficile à déterminer précisément. En effet la tendance est à la diminution des tailles de parcelle mais en relation avec les moyens financiers de demandeurs inconnus, de plus on ne peut pas exclure complètement les réhabilitations de logements et les changements de destination.

Remarque

La zone AUa présente un parcellaire complexe et morcelé. Un effort particulier de la municipalité devrait permettre, soit par un remembrement foncier amiable, soit par la création d'une AFU (association foncière urbaine), une entente entre propriétaire nécessaire à son aménagement, avec peut être une participation municipale sans pour autant en faire une opération publique.

4. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT URBAIN

4.1. Favoriser la centralité et la diversité des fonctions du bourg

4.1.1. Redynamiser le Centre-bourg tout en préservant la forme urbaine traditionnelle du village

La forme urbaine relativement atypique du bourg, son lien avec la topographie de l'ancienne côte du golfe, le changement de sens de la circulation principale, la faiblesse du commerce, autant de données qui militent pour une centralité accrue au sein du bourg

Cela implique la préservation des formes urbaines actuelles (la densité et l'épannelage de l'ancien POS sont confirmés : le plafond de hauteur est de rez-de-chaussée + 1 étage + Comble (R+1+C). De plus, de nouvelles prescriptions sont introduites, pour favoriser une plus grande qualité de l'architecture. Dans le même temps, le PLU est toiletté pour favoriser la réhabilitation, le comblement des " dents creuses ", la démolition-reconstruction dans le respect des formes urbaines traditionnelles, l'implantation potentielle dans les mêmes formes de petit commerce. Enfin, il ouvre des possibilités de constructions nouvelles grâce à l'utilisation de terrains sous-utilisés à l'occasion de la mise en constructibilité grâce à un renforcement du maillage de voirie et à leur

connexion sur les axes radiaux du bourg. Le regard sur le réseau viaire s'est modifié. Les largeurs de voiries ne sont plus considérées selon une standardisation anonyme, la logique d'aménagement à cette échelle n'est plus le « tout voiture ».

Les liaisons douces sont favorisées pour assurer des itinéraires radiaux en direction du centre bourg, les liaisons des nouvelles voies sont clairement hiérarchisées et connectées au réseau ancien.

4.2. Conforter et poursuivre le développement économique

Sur le plan économique, les implantations de type industriel auront lieu, si elles se présentent, dans les zones prévues à cet effet sur le territoire de la communauté de communes. Le PLU prévoit la possibilité d'implantation d'activités non polluantes dans les zones Aua. Cette possibilité concerne les travailleurs indépendants, les artisans, les commerciaux. Cette disposition devrait permettre un renforcement de l'animation spontanée des zones d'habitat.

Le renforcement d'un linéaire commercial le long de la rue de l'océan est à l'ordre du jour, mais il ne pourra provenir que de l'initiative privée si elle se présente. La qualité de l'espace bâti le long de cette voie ne nécessite pas d'action particulière de la municipalité (pas de boutique en déshérence, pas de ruine).

Le PLU assure la pérennité de l'activité agricole dans toute la zone A et la zone N Les contraintes liées aux différents classements du marais sont reprises intégralement sans être renforcée dans cette dernière zone.

Pour conforter l'attrait du tourisme de découverte et de promenade, la municipalité s'engage avec la profession agricole à favoriser les itinéraires de découverte, à réaliser un aménagement arboré des espaces libres et des chemins d'exploitation, à favoriser l'érection de nouvelles haies.

4.3. Faciliter les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture

4.3.1. Promouvoir le partage de la rue et l'accessibilité des espaces publics pour tous

Cette politique de longue haleine conduira notamment à aménager physiquement les rues et les places de sorte que le piéton ne soit plus considéré comme secondaire ou mis en danger, et que toute la population, quelle que soit sa situation (handicapés, personnes âgées, enfants, etc.) puisse circuler et se promener de façon plus agréable et plus sûre. La limitation des vitesses de circulation des véhicules le sera prioritairement par la forme et le gabarit des voiries, par des aménagements significatifs intégrés, et en dernier recours par limitation administrative.

4.3.2. Mailler et hiérarchiser le réseau viaire actuel du bourg

Plusieurs moyens sont utilisés par le PLU pour atteindre cet objectif :

- Mailler certains secteurs en redimensionnant des îlots trop vastes.
- Réaliser effectivement les alignements de voies par un calibrage de trottoirs (cette politique permettra d'une part d'améliorer les déplacements dans certains points précis du bourg et d'autre part de mettre en œuvre la politique de " partage de la rue " et " d'accessibilité pour tous ").
- Structurer les nouveaux espaces construits autour de voies clairement hiérarchisée en voies secondaires et voies de desserte.

4.3.3. Maintenir les circulations agricoles

Les circulations agricoles seront préservées afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole en particulier à l'ouest de la commune. Elles pourront être également partagées comme support de circulations douces et aménagées à cette fin. Les chemins ruraux ou d'exploitation doivent permettre de réaliser un maillage servant aux parcours touristiques en boucle.

4.4. Favoriser l'intégration urbaine en créant une offre d'habitat diversifiée

Face au manque de logements sociaux, au manque de logements pour les jeunes, les jeunes ménages et au besoin de compenser les phénomènes de décohabitation et de renouvellement du tissu urbain souligné dans le rapport de présentation, le PLU organise en conséquence la constitution d'une offre de logements diversifiée, correctement répartie dans l'espace et mixte socialement. La volonté de la municipalité est de ne faire aucun zonage selon le type d'habitat. Le lien social naît de la diversité des situations sociales.

5. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

5.1. Saint Benoist sur Mer, village jardin dans le rétro littoral vendéen

Le parti général de valorisation d'un village vert

Les particularités du bourg historique dans l'équilibre Minéral/végétal, méritent d'être prise en compte et notamment le rapport avec les arbres de haut jet. Des incitations, une émulation peut être conduite par la municipalité, afin de préserver la qualité paysagère du bourg.

Un pr verdissement sera initié dans les futures zones de construction. L'abattage lié à la construction doit être soumis à autorisation.

Les " liaisons douces " (piétons-cyclistes) et les itinéraires de VTT et de randonnée emprunteront la trame des chemins communaux et ceux issus du remembrement. Ils formeront de nouveaux espaces dont la structuration avec des haltes aménagées sera un élément majeur du développement touristique de découverte des espaces naturels.

A l'intérieur du bourg les nouvelles opérations inclurons la possibilité de desserte des parcelles par un itinéraire de circulation douce.

5.2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Plusieurs moyens sont utilisés par le PLU pour atteindre cet objectif :

- Conforter la forme urbaine traditionnelle et mettre en valeur les maisons rurales et le pavillonnaire ancien de qualité dans le centre bourg, au moyen de prescriptions garantissant le respect de ses caractéristiques.
- Favoriser une bonne intégration architecturale des ajouts ou des annexes dans les parcelles déjà construites.
- Favoriser la qualité architecturale et la Haute Qualité Environnementale dans les projets neufs.
- Favoriser la poursuite des groupements de logements dans des échelles volumétriques correspondant à celles existant dans le bourg ancien.

5.3. Préserver le cadre de vie, les ressources et le fonctionnement des écosystèmes

5.3.1. Protéger les ressources

A l'échelle supra-communale, le territoire communal est encadré par les textes régissant les zones humides et l'hydrologie encadrée par les objectifs du SDAGE.

A l'échelle communale, la Municipalité a été décidée de se doter d'un règlement d'assainissement non collectif. L'assainissement non collectif ne pose aucun problème particulier sur les secteurs urbanisés ou à urbaniser, la géologie est favorable sur la partie Nord, attesté par l'étude de zonage d'assainissement. La partie de marais est inhabitée et le restera. Seul le camping municipal doit gérer ses effluents dans le marais sous la responsabilité directe de la municipalité. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est recommandée par le règlement du P.L.U..

Une meilleure gestion des déchets

La généralisation de la collecte sélective, permettra une meilleure gestion des déchets, et donc une lutte accrue contre les dépôts sauvages, et plus largement contribueront à limiter la pollution du milieu naturel et des paysages.

5.3.2. La prise en compte des risques majeurs et des risques de nuisances

Le PLU intègre l'ensemble des réglementations et prescriptions relatives à la prévention des risques majeurs : les inondations en l'occurrence.

- Le PLU intègre toutes les dispositions nécessaires liées aux secteurs concernés par les fouilles à caractère archéologique.
- Le PLU maintient l'interdiction des activités nuisantes ou dangereuses dans les quartiers d'habitation.