

Plan Local d'Urbanisme

Champmoteux

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 2 avril 2010	prescrite le :
arrêtée le : 4 juillet 2013	arrêtée le :
approuvée le : 20 novembre 2015	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3
**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
20 novembre 2015

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I – RAPPEL DE TEXTES	2
II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
1 : Diagnostic : les enjeux et les objectifs.....	5
1.1 - Les données du site	6
1.2 - Examen des choix de structuration du site	12
2 – Les principes du parti d'aménagement retenu	13

*

*

*

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I – RAPPEL DE TEXTES

Article L123-1-4 Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

• Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur

- l'aménagement :
- l'habitat :
- les transports et les déplacements :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Article R*123-3-1

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Article L123-3 (pour mémoire)

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Il peut également déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

*Article R*123-3-2 (pour mémoire)*

Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques.

*

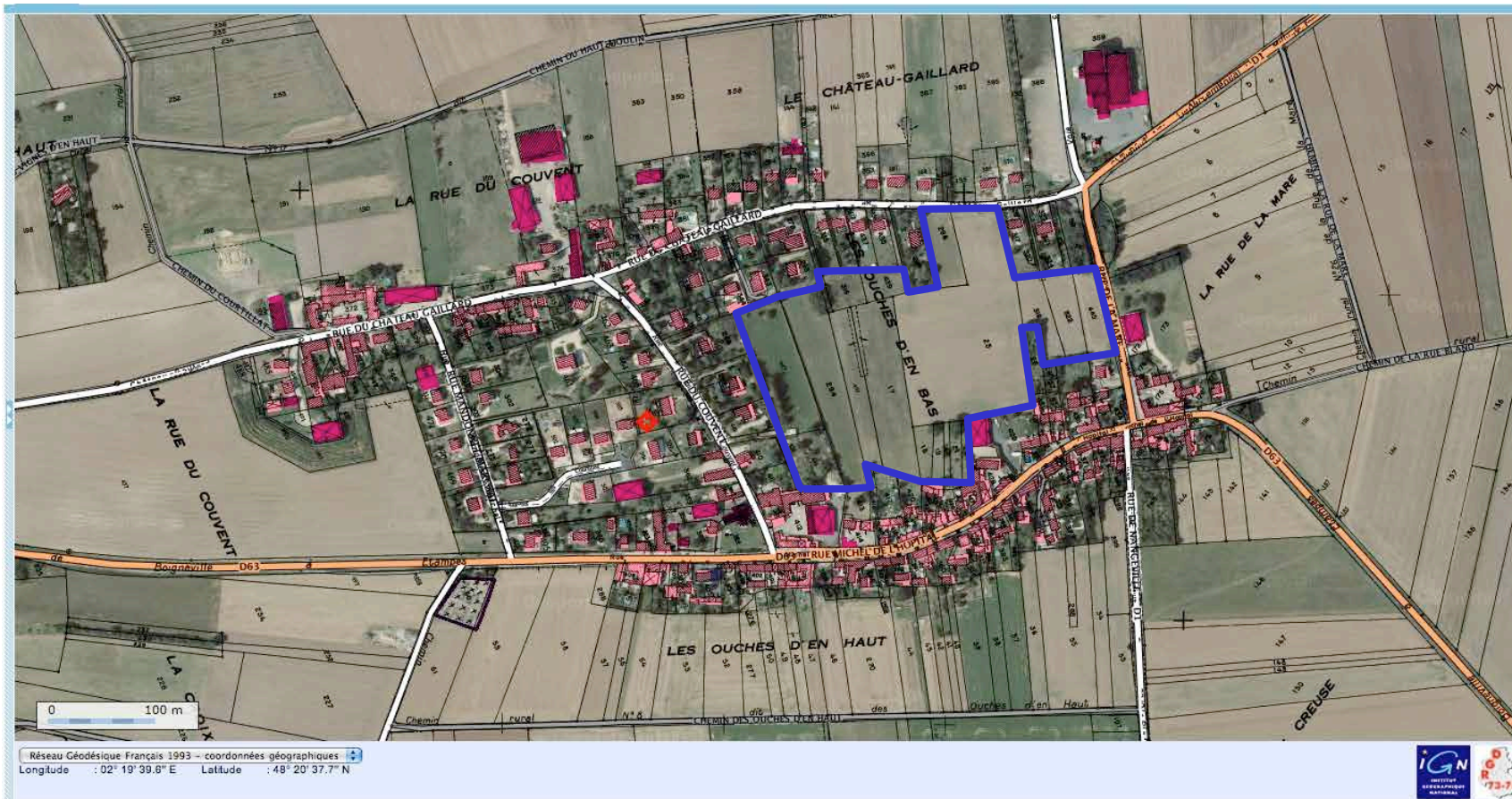
*

*

II – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les "orientations d'aménagement et de programmation" du P.L.U portent sur l'aménagement du site des « Ouches-d'en-Bas » et portent sur les thèmes suivants :
 - mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
 - établir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

NOTA BENE : l'opération projetée ne porte pas sur l'ensemble du site d'étude mais sur 1,09 ha. seulement.



Rappel : tous les équipements à réaliser dans la zone des « Ouches d'En-Bas » sont pris en charge par l'aménageur (article L332-15 du code de l'urbanisme). Cependant, les renforcements de réseaux extérieurs au site sont à la charge de la commune. La mise en place de la taxe d'aménagement majorée doit permettre de rembourser en partie les frais ainsi occasionnés.

1 : Diagnostic : les enjeux et les objectifs

- **Préambule :** La discussion engagée dans l'élaboration d'un P.L.U vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet mis au point sur des choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : Propriétaires, Commune, P.N.R, etc.

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes aux dispositions du P.L.U : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'étude effectuée a donc consisté à définir tout d'abord une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées, puis à déterminer un « parti d'aménagement ».

Les réflexions menées sur le secteur des Ouches-d'En-Bas traitent successivement :

- 1 - Des données du site (localisation et occupation du sol, le plan d'occupation des sols actuel, l'atlas paysager du PNR, la Charte du parc naturel régional).
 - 2 - Des propositions envisagées dans le P.L.U (le constat, les principes d'aménagement, les premières réflexions et les choix envisageables).
- Le constat formule les interrogations suivantes :
 - Une problématique centrale : l'exploitation de cet espace par l'agriculture est-elle crédible à long terme ?
 - La totalité du site (5 ha au total) ne peut être urbanisée dans la décennie à venir (il existe une contrainte juridique forte : la Charte du PNR).
 - Une urbanisation partielle est envisageable, mais elle ne doit pas conduire à enclaver fortement le site (voir la situation rue du Couvent).
 - L'urbanisation des franges de cet espace, en particulier, ne peut s'envisager que si elle ne compromet pas l'utilisation rationnelle de l'ensemble.
 - Les coûts d'équipements internes seront à la charge des bénéficiaires des droits à construire (L332-15 du code de l'urbanisme).
 - Les coûts d'équipements généraux doivent être évalués sur le long terme avec la mise en place de la Taxe d'Aménagement.
 - Les principes d'aménagement retenus posent qu'une urbanisation partielle est envisagée dans le P.L.U, qui doit répondre aux objectifs suivant :
 - L'équité dans le traitement des différentes unités foncières ? (c'est un objectif de politique locale).
 - Un parti d'aménagement (choix de composition urbaine) qui fonctionne (coûts des voiries = emplacement, liaisons douces avec le centre).
 - Un étalement dans le temps qui soit crédible au regard des principes d'économie du foncier constructible (extension limitée dans ce P.L.U là).
 - **Maintenir ou pérenniser la surface agricole qui ne sera pas concernée par le projet d'urbanisation.**

Diverses solutions d'aménagement sont possibles, selon des trames de voirie dont le principal objectif est de permettre une liaison générale entre différentes opérations, qui pourraient toutefois être réalisée de façon autonome. La principale question à résoudre est celle d'une ou plusieurs liaisons piétonnières directes avec le centre du village (mairie, église).

Les principes suivants ont été retenus : une partie vouée à l'habitat, un espace de jeux et un parc paysager, une partie en réserve foncière à long terme (option d'urbanisation intégrant une trame verte).

1.1 - Les données du site

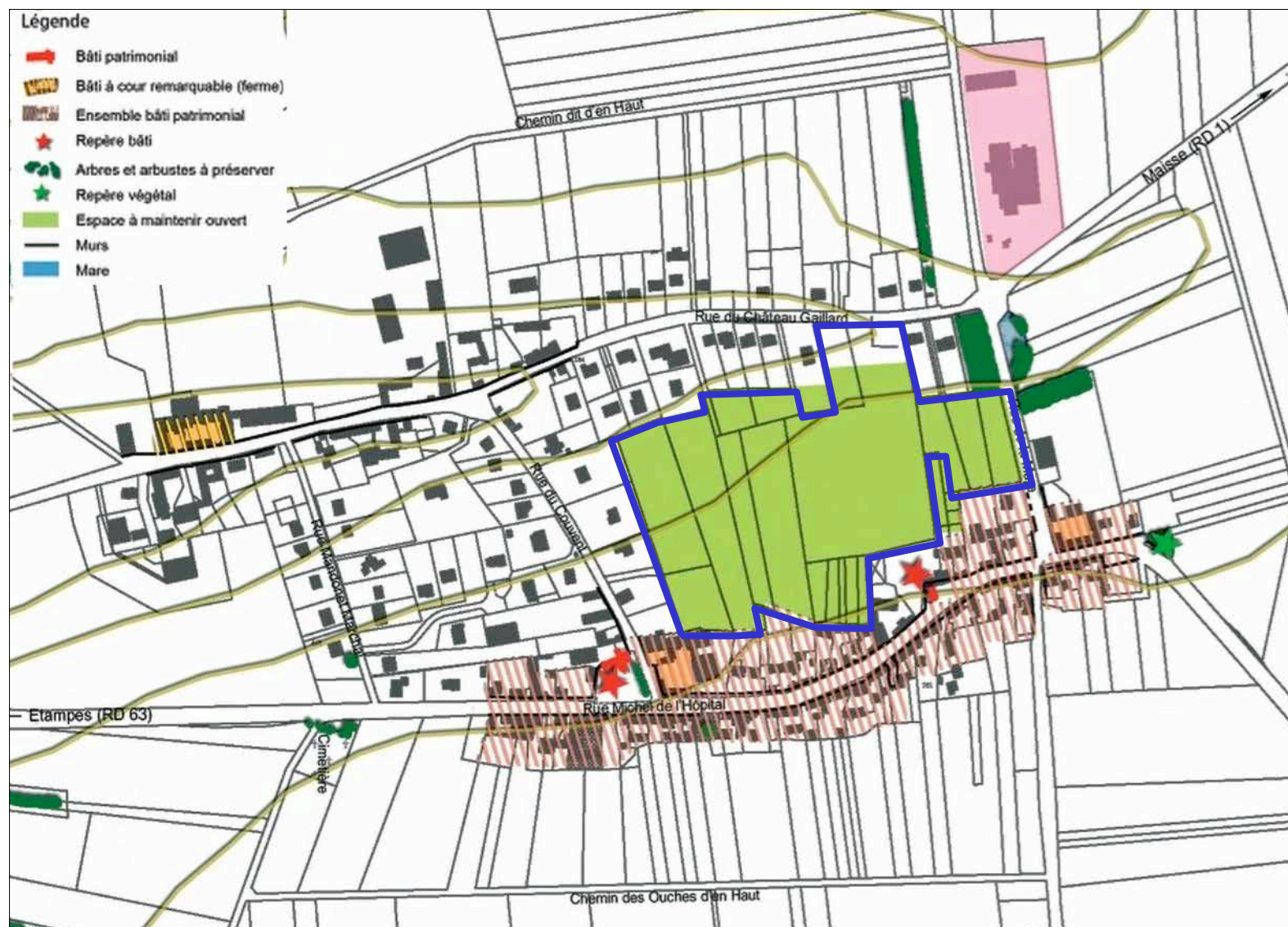
Extrait de l'atlas paysager du Parc Naturel Régional :

Ce site est situé en plein cœur du village, et s'étend entre les rues de Château-Gaillard, rue du Couvent, rue Michel de l'Hôpital et rue de la Mare.

L'urbanisation des rues de Château-Gaillard et du Couvent correspondent à de l'habitat de type pavillonnaire, à faible densité bâtie.

Le front bâti de la rue Michel de l'Hôpital correspond à bâti continu et dense avec une typologie caractéristique de maisons présentant leur façade sur rue.

Les parcelles concernées sont en partie cultivées ou en friche. Une haie basse est également présente sur le site et quelques arbres et arbustes.



*

* *

• **Les données du site : les lignes de force du paysage**

Les lignes de force présentes sur le site sont principalement d'ordre topographique : le site est souligné par les courbes du relief qui forment des repères dans le paysage.

Les divers enjeux à considérer en vue de l'urbanisation sont les suivants :

- Préserver les vues remarquables existantes vers le village
- Adapter les constructions à la topographie locale (éviter les remblais et déblais)
- Respecter les lignes de force du paysage
- Respecter le contexte bâti et la trame parcellaire.

Un décaissement progressif est envisageable pour l'implantation de bâtiments sur le site.

Les modalités des remblais et de l'insertion des bâtiments dans la topographie locale seront à considérer précisément dans le règlement. Les modalités d'implantation des constructions depuis la rue de la Mare feront l'objet d'approches plus précises, compte tenu de la configuration du talus.

***Vue n°1.** Depuis le chemin du Haut Moulin, on distingue les constructions récentes de la rue du Château Gaillard, et à l'arrière le site des Ouches d'en Bas qui remonte vers la partie haute du village.*



***Vue n°2.** Depuis la rue du Château Gaillard, vue sur les parcelles situées au nord du site. Le coteau remonte vers le village rue de Champmotteux.*



- **Points de vue sur le village**

Depuis la route venant de Maisse (vue n°3), une vue caractéristique permet d'appréhender l'implantation et la structure originelle du village de Champmotteux. Cette perception est conditionnée par la présence des grandes cultures sur le coteau qui maintiennent une rupture entre l'urbanisation du village - rue localisé « en haut » (rue Michel de l'Hôpital) et l'urbanisation récente, prolongement de l'ancien hameau, implantée en fond de vallon (rue du Château Gaillard).

L'implantation de nouvelles habitations sur le site des Ouches d'en Bas aura un impact direct sur cette vue remarquable. Il est donc nécessaire d'étudier attentivement la topographie du site, afin d'envisager l'implantation optimale des habitations.

Le site s'étend entre la partie haute du village (rue Michel de l'Hôpital) et la partie basse (rue de Château Gaillard). La pente entre ces deux entités du village est perceptible depuis le chemin du Haut Moulin (vue n°1) et depuis la rue du Château Gaillard (vue n°2). L'urbanisation des parcelles situées au nord du site va définitivement couper les liens visuels avec la partie haute du village. Il serait nécessaire de conserver des axes de vue ponctuels vers le haut du village.



Par ailleurs, un talus existe entre la rue de la Mare et le site des Ouches d'en Bas (vue n°3bis).

Il faudra veiller à intégrer les implantations dans le relief afin d'éviter de cacher les points de vue et les remblais importants. Pour cela, un zonage réfléchi pour une meilleure prise en compte de la topographie, devra être accompagné d'une réflexion fine sur l'implantation des maisons, les couleurs, volumes, hauteur des constructions, la découpe du parcellaire.

Les remblais rendent en effet obligatoires l'ajout de matériaux pour maintenir la terre. Ces derniers ne s'intègrent pas dans le paysage et coupent la continuité de l'horizon. De plus, les remblais importants, avec de fortes pentes, rendent l'accompagnement végétal difficile et engendrent des problèmes d'eau et d'érosion. Les habitations, surélevées, sont alors mises en avant et masquent les points de vue. Les constructions et les problèmes qu'elles engendrent attirent l'œil à l'échelle de la rue comme du grand paysage. On préférera donc la division des volumes, qui permet aux constructions d'épouser le relief, ce qui limite les remblais et les problèmes de fondation. L'implantation des végétaux sera réfléchi selon une volonté de filtre visuel ou de conservation d'ouverture sur le paysage.

- **Plusieurs repères sont perceptibles depuis divers endroits sur le site.** Le château d'eau apparaît comme point de repère depuis le bas du village (vue n°4). La préservation d'un cône vue sur le château d'eau serait souhaitable et permettra de conserver également une perspective vers le haut du village.

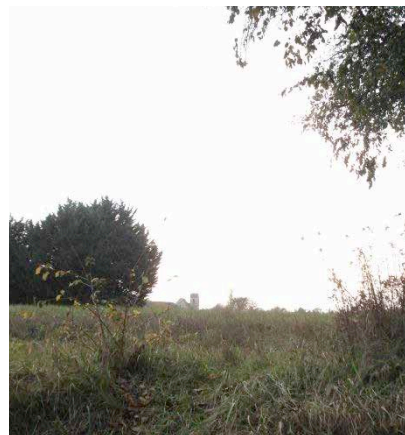
Le clocher de l'église est également perceptible depuis l'intérieur du site et depuis la rue de la Mare (vues n°5 et 6). Ces cônes de vue seront à préserver. Enfin, le silo, repère majeur du village, est perceptible depuis l'intérieur du site (vue n°7).



Vue n°4. Depuis la rue du Château Gaillard, vue sur le haut du village. Le château d'eau apparaît comme un repère.



Vues n°5 et 6. Plusieurs perspectives en direction de l'église sont présentes : depuis l'intérieur du site (vue n°5) et depuis la rue de la Mare (vue n°6).



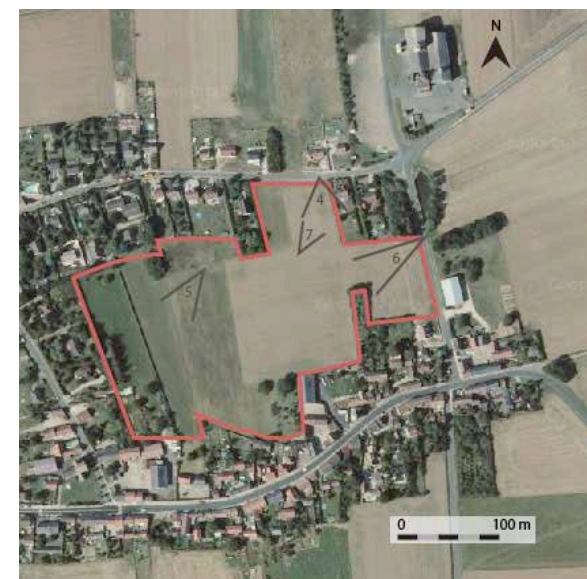
Vue n°7. Depuis l'intérieur du site, on distingue également le silo, qui surplombe le village.

- Les parties hautes et basses du village qui encadrent le site forment un contexte différent.

En limite sud, le site côtoie les fonds de parcelle des habitations de la rue Michel de l'Hôpital. Les vues s'orientent vers les murs de clôture, les toitures des habitations, la végétation et les granges de fonds de parcelle. La trame végétale se mêle à la trame bâtie. Quelques masses arborées se distinguent, notamment celles des fonds de parcelle au sud-est du site (vue n°9). On distingue également le hangar agricole situé rue de la Mare (vue n°8).

Les habitations de la rue du Couvent sont mêlées à une abondante végétation de fond de parcelle. Une haie basse est présente sur toute la longueur du site, du nord au sud (vue n°12).

En limite nord, les vues s'orientent vers les constructions récentes de la rue du Château Gaillard. L'urbanisation est incomplète, des parcelles non urbanisées coexistent avec les pavillons et il en résulte une limite floue entre espace urbanisé et espace rural. La vue est lointaine vers le plateau cultivé (vue n°10). Les limites parcellaires sont variées : les constructions pavillonnaires sont bordées par des murs, des haies ou des simples clôtures grillagées (vue n°11).





Vue n°8. Vue depuis l'intérieur du site en direction de la rue de la Mare et des fonds de parcelle de la rue Michel de l'Hôpital.



Vue n°9. Vue depuis l'intérieur du site en direction des fonds de parcelle de la rue Michel de l'Hôpital. La trame végétale se mêle à la trame bâtie.



Vue n°10. Vue depuis l'intérieur du site en direction de la rue du Château Gaillard ; les constructions ressortent nettement de l'espace agricole ouvert. La vue est lointaine vers le plateau cultivé.



Vue n°11. Vue depuis l'intérieur du site en direction des parcelles urbanisées du sud de la rue du Château Gaillard. Les clôtures sont variées et intègrent peu le bâti dans le paysage.



Vue n°12. Depuis le site, on distingue les fonds de parcelles de la rue du Couvent. Une haie basse et la présence d'une végétation abondante ne permet pas de distinguer les habitations. Le clocher de l'église émerge de la silhouette bâtie.



Vue depuis le chemin du Haut Moulin. Les courbes du relief forment des lignes de repère dans le paysage

- Lignes de force paysagères du site des Ouches-d'En-Bas

Les lignes de force d'un paysage sont principalement les lignes de fuite, les lignes de convergence et d'une manière plus générale, les lignes qui concourent à souligner les perspectives dans le paysage. Ces lignes sont probablement les premières que nous suivons des yeux quand nous regardons un paysage.

Le site est constitué par des parcelles cultivées ou en friche qui forment un large espace ouvert. Les lignes de force présentes sur le site sont donc principalement d'ordre topographique : le site est souligné par les courbes du relief qui forment des lignes de repère dans le paysage.

• 2 – Les principes du parti d'aménagement retenu :

La libération de la première tranche devra se faire de façon cohérente en intégrant le plus possible de propriétaires.

Les cheminements piétonniers sont primordiaux pour la vie du quartier et afin d'éviter un usage excessif de la voiture. Une circulation à sens unique sera préférable ainsi que des poches de stationnement regroupées de 5 à 10 places.

L'aspect énergétique devra être pris en compte, notamment pour l'orientation des bâtiments. Le parcours de l'eau est également une caractéristique essentielle du projet, on préférera la création de noues paysagées plutôt que l'implantation de canalisations (un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau doit être déposé auprès des autorités compétentes pour toute opération de plus de 2 ha).

• Les principes suivant sont intégrés dans le règlement pour l'urbanisation du site des Ouches d'en Bas :

Art. 2 : Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à la construction. (N.B. ils peuvent être interdits) La hauteur du rez-de-chaussée bâti ne pourra se situer à plus de 0,30 m au-dessus du sol naturel. Un projet qui altérerait trop le relief initial peut se voir refusé.

Art. 3 : Les accès épouseront le relief existant, tout en satisfaisant aux conditions de sécurité ; leur longueur sera réduite autant que faire se peut, afin de limiter la création de remblais.

Art. 6 : Une implantation permettant la meilleure intégration dans le relief existant, ainsi qu'une orientation économe en énergie sera choisie.

Art. 10 : H maximale de 7 m au faîtage

Art. 11 : La construction épousera au plus près le relief existant, et s'inscrira dans un volume enveloppe dont le schéma figure dans les orientations d'aménagement. Les garages en sous-sol sont interdits.

Art. 13 : La plantation sur les remblais sera assurée par un filtre végétal composé d'arbustes et de plantes basses d'essences diverses, sur une profondeur de 2 à 10m (à adapter selon les zones). Les végétaux seront d'essences locales dont la liste figure dans l'atlas paysager communal.



- **Argumentaire de la Commune :**

- L'option retenue pour que cette opération d'ensemble puisse être viable, est d'avoir un nombre de logements supérieur à 16 à l'ha. Les différents projets envisagés, se tenant dans une fourchette de 18 à 23 logements à l'ha, offrent une densité toute relative mais constituent cependant un cadre de vie privilégié.

Sachant que la population actuelle de la commune n'est pas sur les standards démographiques habituels, avec 40% de ses habitants ayant moins de 40 ans et 30% ayant moins de 20 ans, le but est de pérenniser le village et de ne pas le laisser se désertifier par le départ de cette jeunesse, faute d'offre. Il est aussi de maintenir les infrastructures (écoles).

Compte tenu des chiffres actuels et de l'évolution du village, l'objectif est de maintenir une croissance, mais de manière mieux maîtrisée, et d'établir ce nouvel objectif à environ 450 habitants, en concordance avec les infrastructures actuelles. Ceci afin d'assurer la pérennité du village et du regroupement scolaire dans le futur, tout en restant dans la catégorie des villages de moins de 500 habitants. Ceci établirait le nombre d'habitant supplémentaires à environ 75 (soit 30 logements à 2,5 habitants / logement en moyenne) à l'horizon 2025-2030.

La Commune souhaite que cette urbanisation devienne pas, comme nous pouvons le voir ailleurs, un étalement urbain de plus. Elle souhaite une urbanisation durable et réfléchie : il s'agit de maîtriser la gestion de ce dossier, d'opter pour une opération d'ensemble et ne pas tomber dans le travers et les dangers du pavillon pour tous (limiter le phénomène d'urbanisation diffuse, bien que le pavillon individuel garde la faveur des Français).

L'objectif premier est de créer un lieu de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg actuel, en mettant en œuvre un certain nombre de principes visant à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement, à promouvoir les nouveaux matériaux de construction, à créer des espaces de vie valorisants, en privilégiant ainsi le lien social.

Il s'agit également de veiller à l'intégration paysagère, car le végétal a son importance dans cet ensemble, et pourra se manifester au travers de jardins ou d'espaces de jeux et de vie, lesquels seront composés en partenariat avec les services du P.N.R.

Le projet tiendra compte également des caractéristiques du bâti traditionnel et de l'existant autour du site. Il respectera la topographie, et veillera à une implantation des bâtiments pour proposer une ambiance de rue. La présence de petits bâtiments collectifs et maisons type « de ville » ou jumelées contribueront à la qualité architecturale.

Bien qu'il existera une possibilité de répondre à la demande de logement future par le biais de la densification des zones déjà construites, la Commune ne peut se limiter à cette possibilité. Celle-ci est en effet hypothétique : potentiel ne signifie pas réalisation (tous les propriétaires ne seront pas enclins à construire dès lors que la possibilité leur est offerte, ou à proposer une offre répondant à la demande).

Cette croissance doit s'accompagner en effet d'une offre de logements qui permette de créer un parcours résidentiel dans la commune, c'est-à-dire de nouveaux logements (petits ou moyens) pour que des jeunes puissent s'installer à Champmotteux et pour permettre aux anciens d'y rester. C'est pourquoi la Commune souhaite maintenir le projet d'urbanisation de la zone 1AU.

Certes, l'urbanisation de ces parcelles va générer l'enclavement des deux parcelles (parcelles 447 et 294), mais il s'agit de parcelles non cultivées, dont l'une (447) est une propriété commune à plusieurs membres d'une même famille et sert de zone de retournement des engins agricoles de la ferme située à l'angle de la rue du Couvent et de la rue Michel de l'Hospital, ainsi qu'une partie dédiée à un pré à chevaux.

L'aménagement veillera à ne pas générer de dent creuse ou de parcelles isolées, par la création d'un cheminement doux ou de maillages de voirie. Chaque parcelle devra être desservie par ce réseau.

La Commune a défini cette zone 1AU comme zone à urbaniser dans une première phase (lentement et modérément sur une période d'environ 15 ans), car elle est constituée en majeure partie d'une parcelle lui appartenant, et qui permettrait à la Mairie et à la commission d'Urbanisme de pouvoir rester maître du projet d'aménagement comme du choix de l'aménageur, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La Commune pourra de ce fait, inciter l'aménageur à une urbanisation responsable et durable, répondant aux objectifs de densification (avec une densité supérieure ou égale à 15 constructions à l'hectare) et de diversification de la construction.

Pour répondre à une volonté de mixité sociale, la Commune envisage la création de logements susceptibles de répondre à la demande des primo-accédant (avec des logements type T3 ou T4 pour les couples sans enfants ou couples avec 1 ou 2 enfants), offre pour les jeunes, jeunes couples ou familles, créations de petites structures du 2 au 4 pièces ou de pavillons, pavillons mitoyens ou petites constructions à l'aspect architectural de types *grange ou ferme restaurée*, bien intégré à l'ensemble architectural, divisées en appartements, avec des surfaces en adéquation avec les réalités du marché et répondant à la demande.

Il est également retenu d'autoriser la construction en R + 1 + Comble, et aussi bien à l'achat qu'à la location. La Commune a constaté depuis peu que la demande de logement locatif est en constante augmentation. Ce serait l'occasion de proposer un parc de location, au travers d'une offre variée, allant du 2 pièces à la maison individuelle. L'incitation à l'investissement locatif pourrait être envisagée et la Commune souhaiterait amener la proportion de location à 20%.

Ce projet permettrait également d'apporter un possible équilibre financier à la Commune, compte tenu du contexte économique actuel et à venir. Ce développement doit répondre aux préconisations d'ensemble, sans perdre de vue que l'opération doit être économiquement viable.

Il faudra par contre que cet aménagement respecte les cônes de vue des différents points de la commune (voir page 60 du Rapport de présentation), dont la hauteur serait compatible avec l'approvisionnement en eau et assurerait une continuité visuelle avec l'existant.

La Commune souhaite que cette zone devienne le lien entre l'ancien et le moderne, offrant une réelle continuité du tissu architectural du bâti existant ; ne pas construire une zone « dortoir », mais un lieu de vie agrémenté d'espaces verts et de plantations, avec une desserte de voirie, de cheminements doux (piétons) et de sente l'intégrant sans l'isoler du cœur de village.

Ce développement permettra, tout en conservant son aspect rural et ses spécificités au village, d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale, avec une offre de logement variée dans un lieu à vivre bien intégré au bord de l'ancien bourg. Préserver la qualité du cadre de vie doit rester l'idée directrice dans ce projet.