Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

Buellas

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

08/07/2014

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Buellas

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE MAIRE,	Projet arrêté le :	Pour copie conforme

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse– Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58
Email : contact.bourg@blc-ge.com

Sommaire

Introduction **3**

1. La recherche d'équité sociale **5**

1.1 Habitat : poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent 5
1.1.1 Accroitre et diversifier l'offre de logements 5
1.1.2 Développer les pôles urbains du Bourg et de Corgenon, lutter contre l'urbanisation linéaire et modérer la consommation d'espace 6

1.2 Equipements : conforter l'offre de services 7
1.2.1 Développer les communications numériques 7
1.2.2 Anticiper la saturation de la station d'épuration de Corgenon 8

2. L'ambition d'efficacité économique **10**

2.1 Conforter la zone artisanale 10

2.2 Protéger l'activité agricole 10

2.3 Mettre en valeur les sites d'intérêts touristiques 10

2.4 Anticiper l'extension de la gravière 11

3. Le souci de qualité environnementale **13**

3.1 Déplacements : fluidifier et sécuriser les flux existants et promouvoir les modes alternatifs à l'automobile 13
3.1.1 Fluidifier et garantir la sécurité des déplacements 13
3.1.2 Promouvoir les modes alternatifs à la voiture 13
3.1.3 Traiter l'entrée ouest de Corgenon 14

3.2 Environnement : promouvoir une ville éco-responsable 14
3.2.1 Protéger les milieux sensibles, le patrimoine naturel et les trames vertes et bleues 14
3.2.2 Protéger les sites et les paysages 15
3.2.3 Prévenir des risques 16
3.2.4 Habiter autrement 16

Synthèse **18**

Introduction

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, 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.

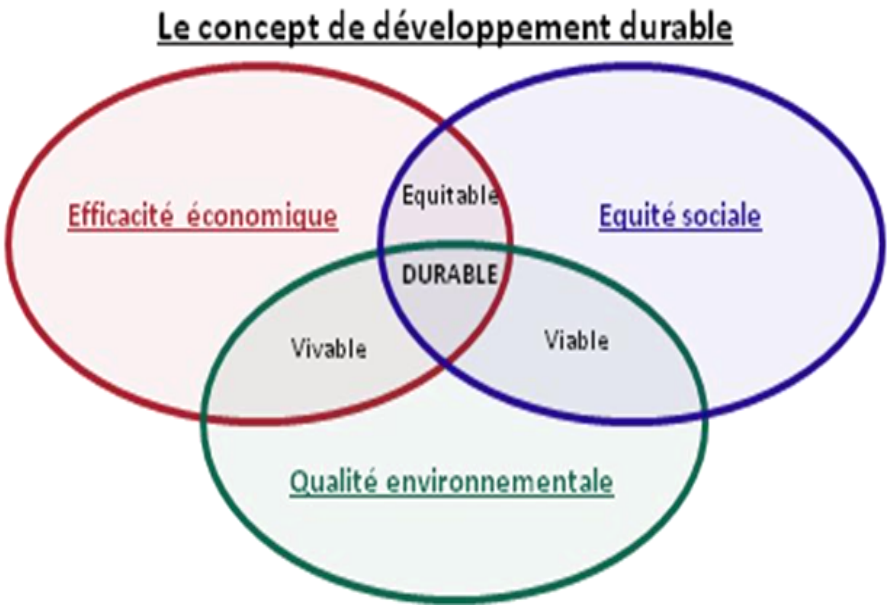
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est l'expression de la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et en cohérence avec le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD assure la cohérence entre toutes les pièces qui composent le PLU. Il peut servir de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD.

Par définition, le PADD se base sur le concept de développement durable. Ce concept s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :



Ainsi, le projet de la commune de Buellas aura ce principe pour fondement. Il se basera sur une recherche d'**équité sociale** et sur une ambition d'**efficacité économique,** cela dans un souci de **qualité environnementale**.

1. La recherche d'équité sociale

1.1 Habitat : poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent

1.1.1 Accroitre et diversifier l'offre de logements

L'évolution démographique de Buellas a connu entre 1999 et 2010, une croissance importante, avec un taux de croissance annuel moyen de 2.4%, pour grande partie due au solde migratoire (1288 habitants en 1999 et 1669 en 2010).

Le PLU de Buellas est tenu de respecter les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), établi à l'échelle de l'agglomération burgienne pour la période 2008-2016, adopté en février 2008 et qui sera très prochainement révisé. Celui-ci propose une fourchette de production de logements de 48 et 71 unités pour Buellas entre 2008 et 2016 et une estimation des ménages en 2016 (637). D'après les données du registre des permis et les données Sitadel *(ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie)*, les nouveaux logements produits sont plus nombreux que les prévisions. En 2010, les données INSEE font état de 643 ménages.
Dans ce cadre, il a été constaté que le rythme de construction à Buellas, au démarrage du PLH était plus soutenu que prévu ; une raison est sans doute un amorçage du phénomène de desserrement des ménages.

Néanmoins, la commune souhaite poursuivre son développement à un rythme soutenable, en retenant un taux de croissance annuel moyen d'environ 1.0%, et stabiliser sa population des ménages (c'est-à-dire des résidences principales), à l'horizon 2028, aux alentours de 2 000 habitants.

Afin de répondre à ces besoins de développement, la production d'environ 265 nouveaux logements entre 2010 et 2028 peut être envisagée sur la commune, avec un taux d'occupation retenu de 2.2 à l'échéance du PLU (2028), taux retenu par le SCoT en 2008, et similaire au taux actuel de l'agglomération.

A ce besoin théorique, il convient de retrancher les logements nouvellement créés ou à venir au regard du registre des permis de construire (2010-2014). Le besoin réel est donc estimé à 200 unités environ.

L'offre de logement doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession, privé ou social), à des prix accessibles à toutes les catégories de population (personnes âgées, jeunes ménages, personnes handicapées, personnes aux revenus modestes ...).

1.1.2 Développer les pôles urbains du Bourg et de Corgenon, lutter contre l'urbanisation linéaire et modérer la consommation d'espace

Une gestion de l'espace de manière économe est favorisée. Celle-ci passe par le renouvellement urbain et notamment le comblement des dents creuses à Buellas, avant d'envisager l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation. La commune possède peu de logements vacants (27 pour 677 logements totaux) et finalement, très peu de possibilités de réhabilitation.

Depuis 2000 et jusqu'en 2014, la consommation foncière, évaluée d'après deux photographies aériennes, a surtout impacté les surfaces agricoles de la commune ; la surface consommée est de l'ordre de 44.3 ha dont :

- 22.7 ha pour la fonction d'habitat,
- 12.9 ha pour la fonction d'activités, dont 1.0 ha pour les activités agricoles et artisanales et 11.9 ha environ pour l'activité de gravière (non compris Saint-Denis-les-Bourg),
- 0.9 ha pour les équipements,
- 7.8 ha pour les travaux de dérivation de la Veyle.

La fonction d'habitat est donc la plus consommatrice, puisqu'elle représente plus de 50% de la consommation totale d'espace, avec un rythme de consommation de l'ordre de 1.62 ha par an. L'activité de la gravière représente également une grande part (près de 30% pour la commune), mais a une vocation d'intérêt général au niveau du bassin de vie.

Une estimation de la densité entre 2003 et 2014, sur la base de ces données du foncier et du nombre de logements construits (données « logements commencés » de la base Sitadel) peut être faite. Elle s'établit aux alentours de 9.77 logements/ha en moyenne (172 logements pour 17.8 ha consommés théoriques), et est donc compatible avec le SCoT en vigueur ayant pris effet le 01/01/2008.

Au regard de ces données, la commune fait le choix de définir des objectifs de modération de la consommation d'espace sur la fonction d'habitat.

Rappelons que le SCoT précise « un état zéro » de la tache urbaine de Buellas en 2008. Les surfaces déjà consommées depuis 2008 sont évaluées à une dizaine d'hectares d'après le registre des permis de construire, pour très grande majorité incluses dans la tache urbaine de Buellas (au sens du SCoT).

Les possibilités accordées à Buellas sont de 15 ha en extension de la tache urbaine entre 2008 et 2028, en quatre phases égales. En 2014, cette surface en extension de la tache urbaine a été relativement peu impactée.

Il reste pour l'heure à Buellas, les possibilités d'environ 14.5 ha en extension, ainsi que des potentialités encore existantes dans la tache urbaine.
En outre, l'objectif de densité fixé sur la commune est, au minimum, de 10 logements par hectare au sens du SCoT.

Malgré ces possibilités de construction importantes en extension, la commune s'engage à réellement consommer au maximum 20 ha sur la durée de vie de son PLU (2014-2028) y compris les comblements de dents creuses.

Pour cela, le PLU identifiera le potentiel théorique constructible au sein de la tache urbaine existante (dents creuses), avant de prévoir une surface cohérente en extension intégrant une rétention foncière, ainsi qu'un phasage adapté. Seul un développement du bourg et de Corgenon sont envisageables au sens du SCoT. En dehors de ces deux pôles, les possibilités de constructions seront strictement limitées au comblement des dents creuses, afin de lutter contre l'étalement urbain.
Une densité moyenne de 10 logements/ha prévue par le SCoT permettra d'atteindre cet objectif pour la réalisation de 200 logements sur le territoire d'ici 2028.

Pour lutter contre l'étalement urbain, le PLU identifie, en outre, plusieurs coupures d'urbanisation.

Toujours au regard d'un objectif de modération de la consommation foncière dans le temps, il est souhaité par la commune que soient évaluées les possibilités de réaménagement cultural des surfaces impactées par l'extraction de granulats dans le cadre d'une extension projetée de la gravière. D'une manière générale, il sera étudié la possibilité de rétablir les occupations du sol existantes et notamment des espaces humides, en cohérence avec les enjeux environnementaux.

1.2 Equipements : conforter l'offre de services

Le PLU conforte les pôles existants. Ainsi, il maintient les possibilités d'extension du pôle scolaire.

En outre, dans un objectif de durabilité, le PLU s'attache à anticiper les besoins futurs pour les enfants et les séniors.

De ce fait, il intègre :

- la création d'un parc public au cœur du bourg, dont la réalisation est inscrite dans l'opération cœur de village menée par la commune ;
- la possibilité de créer des équipements adaptés aux séniors sur le pôle de Corgenon ;
- l'éventuelle création d'un nouvel équipement de loisirs à proximité, soit du pôle scolaire, soit du pôle sportif.

1.2.1 Développer les communications numériques

Le développement des communications numériques sur le territoire communal dépend de l'amenée de la fibre par l'opérateur ORANGE (secteur conventionné), qui développe le très haut débit sur

l'agglomération de Bourg-en-Bresse (sauf trois communes qui dépendent du réseau « LIAin » géré par le Syndicat Intercommunal d'Energie et d'e-communication de l'Ain).

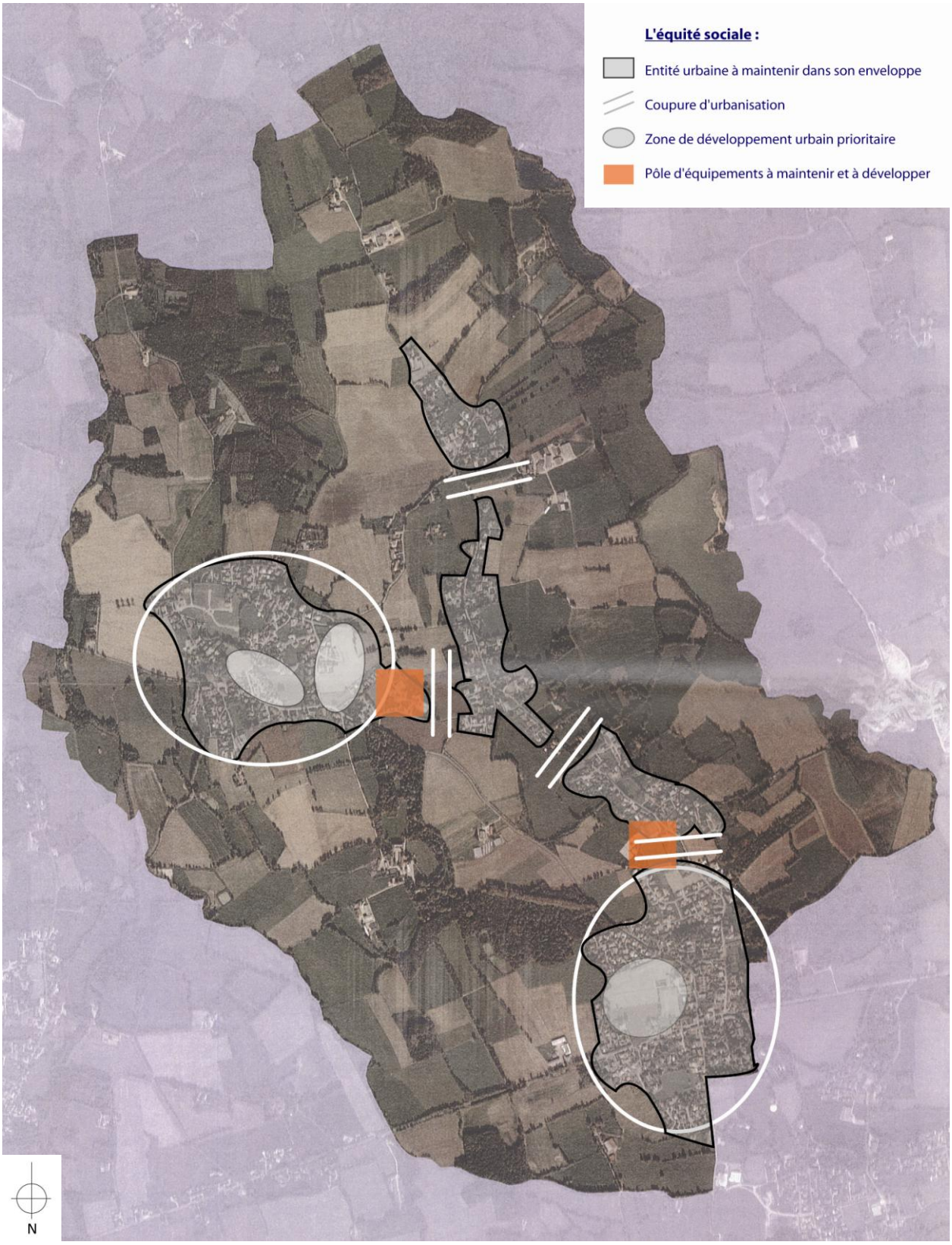
Les travaux ont, pour le moment, commencé sur la commune de Bourg-en-Bresse. La commune de Buellas, elle, n'est pas encore desservie.

ORANGE poursuit son engagement pour couvrir le territoire français en fibre optique, d'ici 2020.

1.2.2 Anticiper la saturation de la station d'épuration de Corgenon

Le projet de la commune prévoit le développement du bourg de Corgenon en adéquation avec le SCoT. Toutefois, la capacité de la station d'épuration se révèle aujourd'hui insuffisante pour l'extension du secteur. Le PLU ne peut donc pas prévoir de zone à urbaniser à court terme en extension sur le secteur de Corgenon. Il est toutefois possible d'identifier des zones d'extension « sous clé » qui nécessiteront une procédure adaptée pour leur ouverture à l'urbanisation, suite à la mise en service d'un équipement de traitement des eaux usées adapté.

Par ailleurs, il sera prévu une prise en charge partielle du financement de la station d'épuration par l'aménageur du secteur.


L'équité sociale :
Entité urbaine à maintenir dans son enveloppe
Coupure d'urbanisation
Zone de développement urbain prioritaire
Pôle d'équipements à maintenir et à développer
N

2. L'ambition d'efficacité économique

L'activité économique de Buellas est structurée autour de quatre principaux secteurs : les activités artisanales, commerciales et de services, l'agriculture, le tourisme et l'extraction de granulats.

2.1 Conforter la zone artisanale

Afin d'assurer la dynamique locale, la zone artisanale peut être à conforter en deux tranches d'environ 3 ha, au total.

En outre, des activités, notamment commerciales, artisanales et de services, en rez-de-chaussée peuvent s'implanter dans les opérations d'aménagement, notamment à Corgenon où des servitudes pour le maintien des activités en rez-de-chaussée des bâtiments pourraient être instituées.

2.2 Protéger l'activité agricole

Dans la mesure du possible, le PLU veillera à protéger les différents sièges d'exploitation de toute urbanisation dans un périmètre de 100 mètres, afin de pérenniser les activités agricoles.

Le traitement de l'interface entre urbanisation et activité agricole est également un enjeu majeur et participe à la protection de l'activité agricole. Cet objectif est garanti par le fait que la commune délimite strictement les possibilités de développement urbain.

Enfin, le PLU veillera à limiter la consommation d'espace agricole.

2.3 Mettre en valeur les sites d'intérêts touristiques

Les axes de déploiement du tourisme s'articulent principalement autour de la promotion de la richesse patrimoniale de la région. Le développement de l'offre en hébergement, la mise en valeur des éléments de patrimoine, et l'identification des itinéraires de randonnées sont autant d'actions qui renforcent l'attractivité touristique locale.

En outre, le PLU identifie un site majeur pour l'implantation d'activités liées au tourisme et aux loisirs, celui de la Gravière. En effet, ce secteur pourrait sur le long terme créer un pendant au site de Bouvent et avoir un rayonnement intercommunal.

2.4 Anticiper l'extension de la gravière

La pérennisation d'une activité de gravière existante sur le territoire communal de Buellas et de Saint-Denis-les-Bourg est nécessaire au regard des besoins et leur satisfaction à l'échelle de l'arrondissement de Bourg-en-Bresse (étude économique de l'UNICEM pour le cadrage régional des carrières). En effet, des difficultés sont à venir pour l'approvisionnement en granulats nobles sur ce secteur.

Par ailleurs, ce projet d'extension semble compatible avec le schéma régional des carrières qui propose la définition d'orientations pour la gestion durable des granulats et des matériaux de carrières.

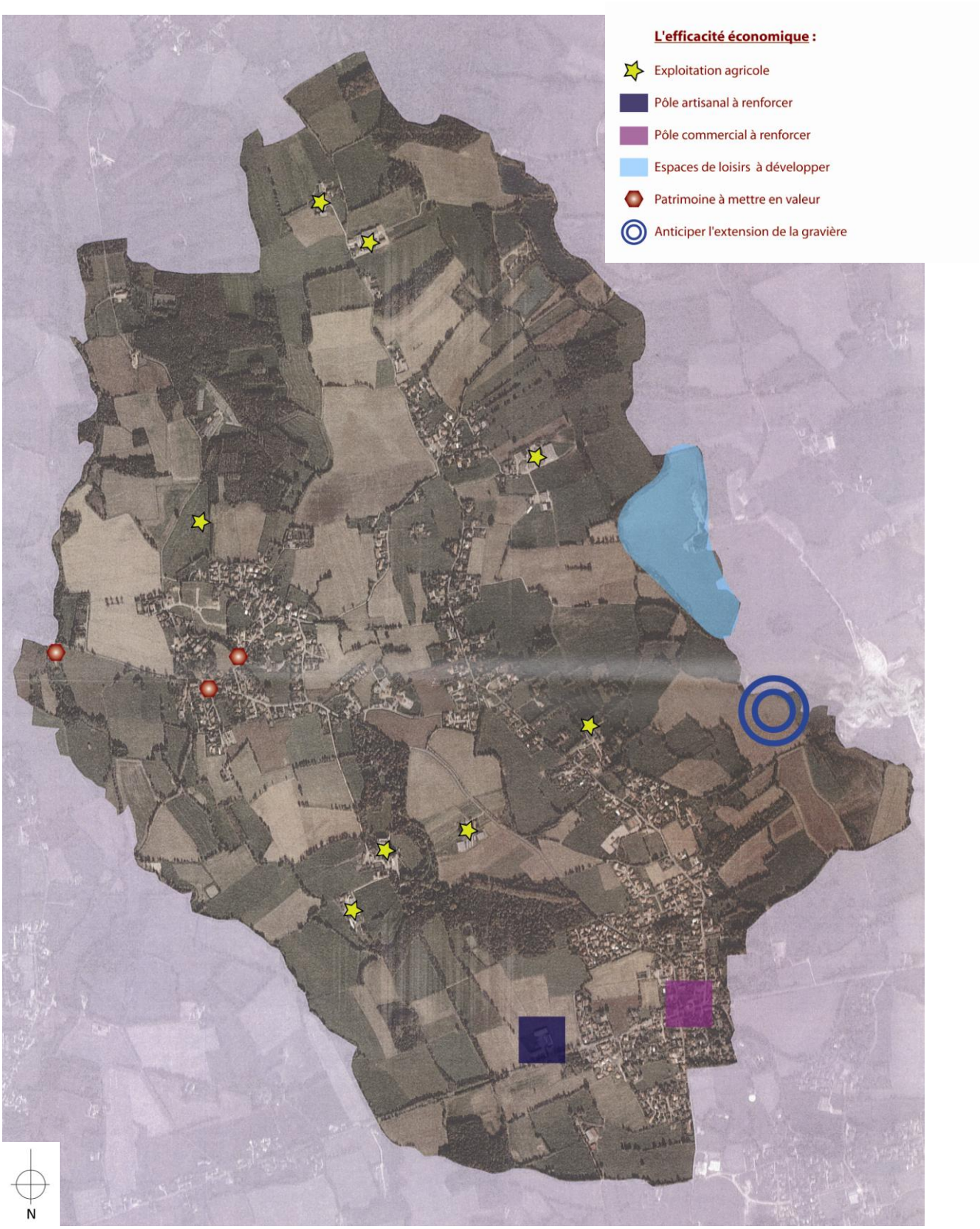
En effet, l'un des objectifs majeurs du schéma régional, est d'assurer un approvisionnement sur le long terme des bassins régionaux de consommation par la planification locale et la préservation des capacités d'exploitation des gisements existants. Il s'agit également de garantir un principe de proximité dans l'approvisionnement en matériaux (bilan carbone favorable).

Même s'il est également visé de réduire l'exploitation des carrières en eau, le schéma met en exergue que le département compte de très nombreuses carrières alluvionnaires, avec des gisements très importants, qui sont exploités depuis de très nombreuses années ; les carrières de roches massives sont historiquement plus rares, souvent mal desservies par les infrastructures de transport en comparaison avec les carrières alluvionnaires.

La commune souhaite une anticipation de ce projet dans sa planification. Il s'agira d'afficher une planification ayant le moindre impact sur l'environnement au sens large, aussi bien dans la définition du périmètre d'exploitation que de la remise en état du site.

Dans ce cadre, les enjeux suivants devront être intégrés :

- la modération de la consommation d'espace (voir à ce sujet la partie sociale du PADD),
- la protection des habitats (notamment les zones humides) et des continuités écologiques (voir à ce sujet la partie environnement du PADD),
- la préservation des ressources en eau (et plus largement la cohérence avec le SDAGE),
- la préservation du fonctionnement hydrologique de la Veyle,
- la prise en compte du paysage et la préservation des vues depuis le milieu urbain de Corgenon et Rosière, notamment par la création d'un écran boisé,
- la prise en compte de l'agriculture,
- la prise en compte des nuisances pour les riverains.


L'efficacité économique :
Exploitation agricole
Pôle artisanal à renforcer
Pôle commercial à renforcer
Espaces de loisirs à développer
Patrimoine à mettre en valeur
Anticiper l'extension de la gravière
N

3. Le souci de qualité environnementale

3.1 Déplacements : fluidifier et sécuriser les flux existants et promouvoir les modes alternatifs à l'automobile

La commune a souhaité engager une réflexion sur la hiérarchisation de ses voiries. Celle-ci définira les actions à mener concernant les déplacements sécurisés pour les différents modes, en cohérence avec les équipements générateurs de flux (existants ou projetés).

3.1.1 Fluidifier et garantir la sécurité des déplacements

Le PLU prévoit notamment la création d'une voie de désengorgement du bourg entre le groupe scolaire et le lieu-dit « Aux Tourbades » tout en ménageant une coupure verte franche de l'urbanisation, afin de fluidifier les déplacements.

En outre, les orientations d'aménagement définies dans le PLU traiteront notamment de la sécurisation des déplacements, de la création de liaisons inter-quartiers, et de la sécurisation des débouchés sur les voies principales.

3.1.2 Promouvoir les modes alternatifs à la voiture

Le développement des transports en commun est un objectif fort pour l'intercommunalité et la commune qui, au travers de son PLU souhaite conserver une possibilité de création d'un parking relais ou de covoiturage, sur le secteur de Corgenon en lien avec les transports en commun de l'agglomération.

Le développement d'un maillage du réseau piétons-cycles permettant de relier les pôles d'équipements et de services communaux est un objectif majeur de la commune.

Le renforcement des voies cyclables et piétonnes permettra de sécuriser les déplacements et confortera les liens entre le pôle « administratif » et le pôle « économique » communal.

En outre, les cheminements doux inter-quartiers seront formalisés soit au travers des orientations d'aménagement, soit au travers d'emplacements réservés (qui figent une emprise précise d'implantation).

3.1.3 Traiter l'entrée ouest de Corgenon

L'aménagement de la zone artisanale et du secteur « Aux Gonnardes », permettra de marquer l'entrée Ouest de la commune par la RD 936 et ses limites urbaines.

Les futures orientations d'aménagement qui seront élaborées sur le secteur répondront ainsi aux objectifs de sécurisation des déplacements, prévention et réduction des nuisances, et traitement paysager des limites urbaines.

3.2 Environnement : promouvoir une ville éco-responsable

L'environnement est une préoccupation municipale quotidienne. Les enjeux sont locaux, comme la volonté d'une économie de l'espace, la protection des milieux sensibles et des paysages, la garantie d'une qualité de vie, la protection et la lutte contre les nuisances, ou la gestion des risques naturels, mais ne peuvent être parfaitement appréhendés sans une perspective beaucoup plus large (changement climatique, gestion des risques).

3.2.1 Protéger les milieux sensibles, le patrimoine naturel et les trames vertes et bleues

Le territoire communal ne présente pas de protection réglementaire de type Natura 2000, mais deux ZNIEFF de type 1 (ruisseau de l'Etre et Marais de Vial), une ZICO et une ZNIEFF de type 2, au Sud du territoire. Tous caractérisent la richesse des habitats, notamment les milieux humides. Par ailleurs Buellas s'insère à la charnière avec la Dombes et ses étangs. Les zones humides du territoire présentent donc un intérêt fonctionnel pour cette entité.

Des trames vertes et bleues sont aujourd'hui définies dans le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Rhône-Alpes. Celui-ci définit entre autre :

- la présence de grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire ;
- un espace de perméabilité entre Buellas et Corgenon ;
- des cours d'eau d'intérêt écologique pour la trame bleue (la Veyle, l'Irance et l'Etre) à préserver ou à remettre en état ;
- les zones humides à préserver ou à remettre en état ;
- un corridor d'importance régionale sur la Veyle (axe Nord-Sud) à remettre en bon état (fuseau) traduisant un principe de connexion globale.

Une déclinaison des continuités écologiques a été réalisée à l'échelle du territoire communal, sur la base de la définition de réservoirs de biodiversité correspondant aux ZNIEFF de type 1 et la ZICO, ainsi que les sites Natura 2000 (hors du territoire). D'autres réservoirs de biodiversité ont été définis. Il s'agit de tous les cours d'eau et leur ripisylve, les surfaces en eau (étangs, marais), les zones

humides, les espaces boisés peu fragmentés (en cohérence avec les communes voisines). Notons la particularité qu'a la commune de posséder des résurgences sous morainiques, correspondant à des sources, faisant ressurgir à la surface des eaux absorbées par des cavités souterraines. Cette quantité d'eau trouve une importance dans l'alimentation de différents cours d'eau, et par là même, dans leur qualité écologique, en raison d'une qualité physico-chimique et d'une température basse tout au long de l'année.

Des ruptures assez importantes existent sur le territoire : il s'agit du continuum urbain et des principales routes. Des continuités des milieux ouverts et boisés doivent être préservées dans les coupures d'urbanisation encore existantes. Par ailleurs, la gravière peut dans une certaine mesure être considérée comme une rupture dans le milieu ouvert.

Des corridors biologiques correspondant aux liaisons fonctionnelles entre les habitats ont été identifiés. Il s'agit de petits boisements et haies, ainsi que les cours d'eau (permanents et temporaires) et leur ripisylve, et quelques mares qui ponctuent le territoire.

Il conviendra de ne pas amplifier les ruptures ou de les neutraliser, d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques identifiés, et de choisir les sites de développement ou sites de projet en cohérence avec la prise en compte des continuités écologiques.

Enfin, la commune s'est investie depuis de nombreuses années, notamment à travers son POS (ancien document d'urbanisme), dans la protection et le maintien de son réseau bocager, ainsi que dans son renforcement avec la plantation récente de 1850 m de haies. La poursuite de la protection de cet élément majeur du patrimoine naturel local est inscrite dans le PLU.

3.2.2 Protéger les sites et les paysages

La commune de Buellas se situe à la charnière de plusieurs entités paysagères et jouit d'un cadre paysager de qualité.

Le territoire s'inscrit dans les vallées de la Veyle, de l'Irance et du Vieux Jonc. Le milieu urbain est lui localisé sur les hauteurs.

Il convient donc de préserver les vues sur les vallées et de stopper l'urbanisation linéaire, en contenant l'urbanisation dans ses limites actuelles, et en maintenant les coupures vertes existantes.

Le respect du paysage bocager est un enjeu majeur pour dûment protéger les vues depuis les vallées sur les secteurs urbanisés.

La commune de Buellas dispose, en outre, d'un patrimoine architectural et historique qui devra être préservé au travers de dispositions règlementaires particulières inscrites au PLU (église, fermes, châteaux, poype).

Elle compte également plusieurs parcs ou secteurs boisés qui méritent d'être sauvegardés aussi bien pour leur qualité paysagère, notamment en entrée de bourg, que pour leur intérêt pour le cadre de vie

dans le milieu urbain. Il s'agit du Parc de la Teyssonière, identifié à l'inventaire des parcs et jardins, ainsi que de la Forêt du Château, du parc des maisons bourgeoises à Corgenon de part et d'autre de la RD936, des abords du château en entrée de bourg sur la route de Montcet, du petit boisement en cœur d'ilot entre la rue de la Verchère, la route de Buesle, l'allée du Bosquet et le chemin du Petit Corgenon, ou encore la ripisylve du Bief du village.

Enfin, la commune compte un patrimoine naturel évocateur constitué de plusieurs arbres remarquables à Buellas et au Petit Corgenon ; celui-ci participe de la qualité paysagère et du cadre de vie.

Concernant les entrées de bourgs, les enjeux portent sur toutes, mais plus spécifiquement sur l'entrée Ouest de Corgenon et l'entrée Est de Buellas.

3.2.3 Prévenir des risques

La vallée de la Veyle est fortement inondable en cas d'épisodes pluvieux importants ; la commune est couverte par des cartes d'aléas et des enjeux, établies en 2008 sous l'égide des services de l'état, préalablement à l'établissement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la Veyle et certains de ses affluents. Toutefois, le PPRI ne concerne pas la commune de Buellas, mais seulement la Veyle en aval.

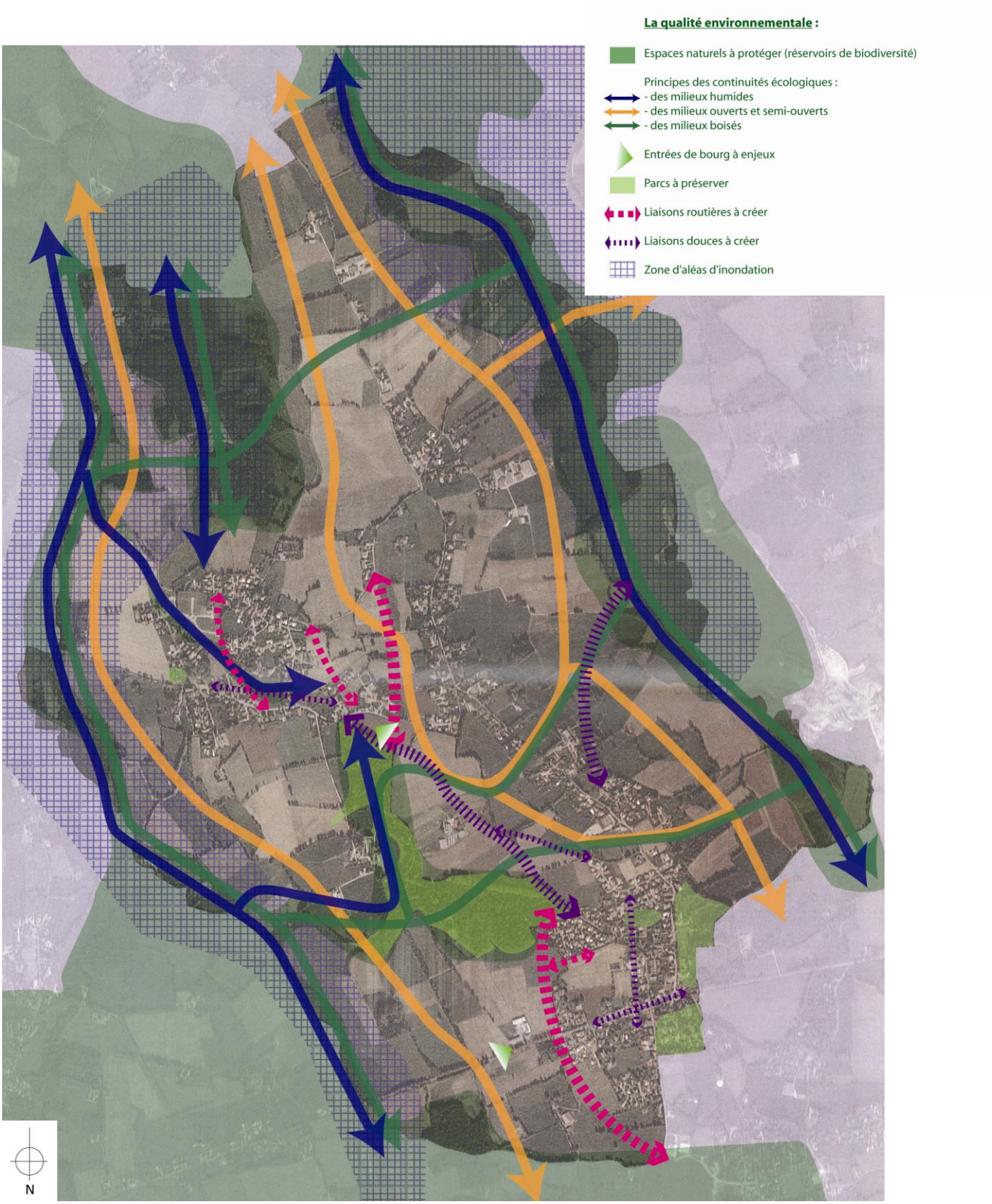
Dans les secteurs à plus fort risque l'urbanisation et les aménagements freinant le bon écoulement des eaux ne seront pas autorisés. Les secteurs soumis à un risque plus faible feront l'objet de recommandations particulières.

3.2.4 Habiter autrement

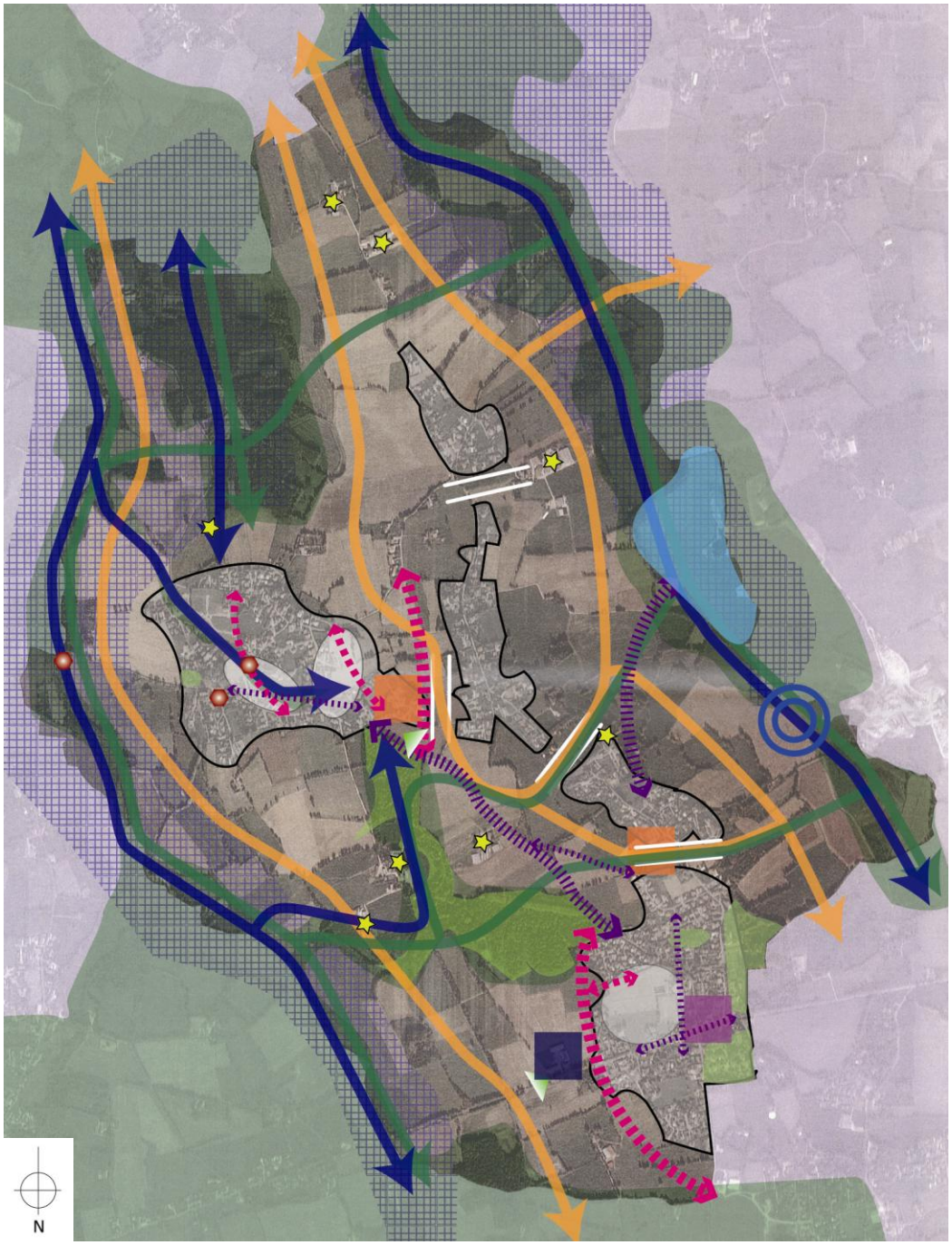
Aujourd'hui, la promotion de nouvelles formes d'habitat, éco-responsables, devient une priorité. La notion de développement durable se traduit en urbanisme par des aménagements et des constructions économiques en termes de consommation énergétique, d'espace et de coût.

Cela sous entend d'une part de mettre en place des formes urbaines plus denses et plus groupées, permettant souvent de mieux préserver l'intimité du foyer au sein d'espaces de vie privatifs clairement délimités et beaucoup mieux protégés des regards.

D'autre part, cela signifie qu'il est nécessaire de mieux prendre en compte l'environnement et la gestion des ressources (gestion des eaux de pluies, des énergies…) au sein même du règlement du PLU.


La qualité environnementale :
Espaces naturels à protéger (réservoirs de biodiversité)
Principes des continuités écologiques :
- des milieux humides
- des milieux ouverts et semi-ouverts
- des milieux boisés
Entrées de bourg à enjeux
Parcs à préserver
Liaisons routières à créer
Liaisons douces à créer
Zone d'aléas d'inondation
N

Synthèse



L'équité sociale :

- Entité urbaine à maintenir dans son enveloppe
- Coupure d'urbanisation
- Zone de développement urbain prioritaire
- Pôle d'équipements à maintenir et à développer

L'efficacité économique :

- Exploitation agricole
- Pôle artisanal à renforcer
- Pôle commercial à renforcer
- Espaces de loisirs à développer
- Patrimoine à mettre en valeur
- Anticiper l'extension de la gravière

La qualité environnementale :

- Espaces naturels à protéger (réservoirs de biodiversité)
- Principes des continuités écologiques :
  - des milieux humides
  - des milieux ouverts et semi-ouverts
  - des milieux boisés
- Entrées de bourg à enjeux
- Parcs à préserver
- Liaisons routières à créer
- Liaisons douces à créer
- Zone d'aléas d'inondation