

SUZE



Plan Local d'Urbanisme *II_ Projet d'Aménagement et de Développement Durables*



SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P4
Promouvoir une croissance équilibrée et à l'échelle de Suze	P4
La diversification de l'offre en logements	P5
Orientations générales des politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'équipement	P6
La centralité des Jaux	P6
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P7
Les politiques de développement économique et commercial	P8
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P9
Les politiques de développement des loisirs	P10
Les politiques de protection des paysages	P11
Préserver le grand paysage	P11
Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer	P12
Les politiques de protection des espaces agricoles et de maintien de l'économie agricole	P14
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P15
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P17

INTRODUCTION

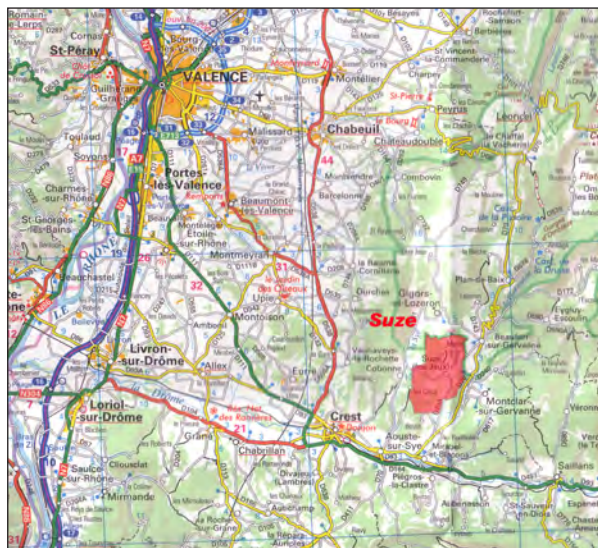
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement de Suze, établi sur la base du diagnostic territorial, des objectifs de la commune et dans le respect de la réglementation et notamment de la loi montagne. Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'une commune rurale où l'urbanisation, liée aux besoins en logements issus du développement économique de la basse vallée de la Drôme proches prend une part croissante.

Dans ce contexte et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le projet se veut avant tout respectueux de l'identité de la commune. Il recherche un équilibre entre habitat, équipements, activité agricole, protection de l'environnement naturel et des paysages.

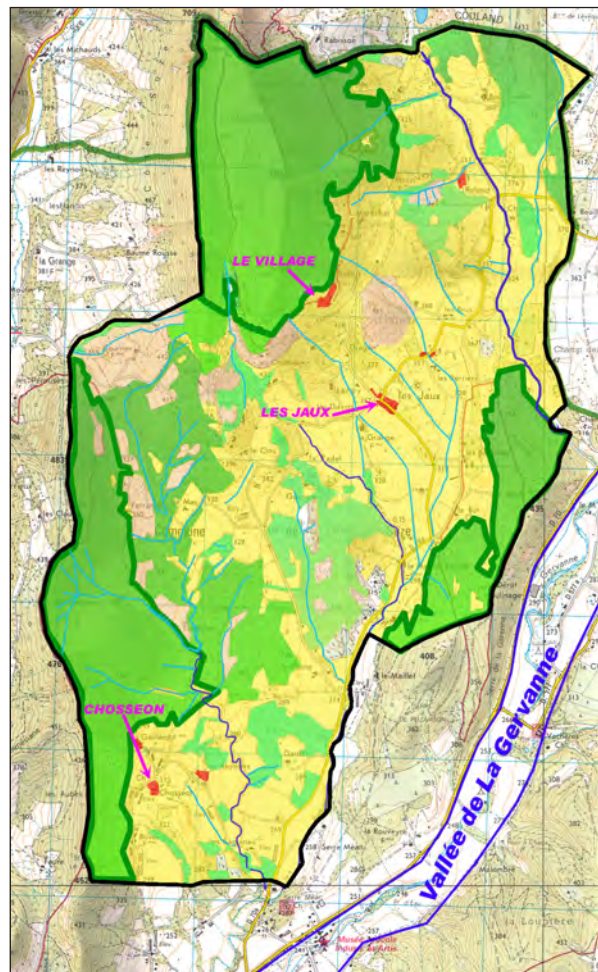
L'objectif est d'assurer la production de logements, nécessaires au maintien des services publics, sans que l'urbanisation ne remette en cause les bases de l'identité rurale de Suze.

Il s'agit d'assurer un développement de moyen terme à l'échelle de la commune :

- _qui respecte de l'identité rurale de Suze, ses paysages,
- _qui permette la diversification de l'offre en logements et renforce la mixité sociale aux Jaux,
- _qui intègre la spécificité d'un espace bâti éclaté,
- _qui ne prélève pour construire que le nécessaire pour la satisfaction de besoins avérés en logements.



Suze, entre Val de Drôme et contreforts Sud du Vercors.



A l'Ouest de la vallée de la Gervanne, un territoire agricole, entouré de collines boisées, où l'espace bâti n'est que ponctuel.

ORIENTATIONS GENERALES

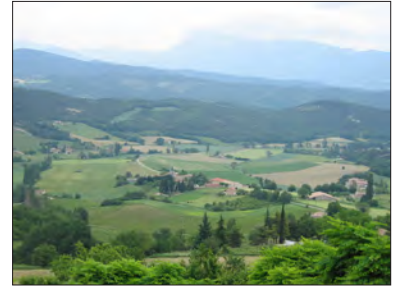
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance démographique maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de Suze et favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain.



Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Suze, ses composantes ses spécificités, ses sensibilités, qui renforce la centralité des Jaux. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence **entre le projet urbain et la capacité des réseaux.**

Orientations générales des politiques de développement économique et commercial

Le projet assure la préservation de l'exploitation agricole principal vecteur durable de développement économique et acteur essentiel de l'économie touristique.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- _en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés** entre la commune et les pôles d'emplois et de services,
- _en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux** (marche à pied, bicyclette).

Orientations générales des politiques de développement des loisirs

Le projet encourage une urbanisation qui demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

ORIENTATIONS GENERALES

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- _des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- _des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère de leurs sites d'implantations.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- _de préservation des espaces agricoles et naturels,
- _de préservation des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

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

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable :

- _au travers de la densification de l'urbanisation et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant,
- _par la création de zones constructibles en extension de l'enveloppe bâtie, mais sur un modèle d'urbanisation économe en terrain.



Promouvoir une croissance équilibrée et à l'échelle de Suze

Objectifs

La commune souhaite utiliser son attractivité pour promouvoir, sans désorganiser le territoire :

- _une croissance démographique nécessaire à sa vie socio-économique, mais à son échelle, en respectant sa structure rurale et en compatibilité avec les orientations du P.L.H.
- _une croissance équilibrée dans la répartition par classes d'âges, notamment pour maintenir les effectifs scolaires.

L'objectif est aussi de "lisser" la croissance, pour éviter les "pics et les creux" qui rendent plus difficile la programmation et l'anticipation des besoins en équipements.

Suze	1990 - 1999	1999-2010
Due au solde naturel (%)	+1,1	+0,2
Due au solde migratoire (%)	+2,5	+0,2
Variations annuelles moyennes (%)	+3,6	+0,4

Les «soubresauts» démographiques entre 1990 et 2010.

La traduction chiffrée de ces objectifs est d'atteindre environ 270 habitants à l'horizon 2023, c'est à dire une progression d'une quarantaine d'habitants en 10 ans, selon une croissance annuelle moyenne de 1,5%, soit un niveau de croissance moyenne :

- _sensiblement moins fort que celui mesuré entre 1990 et 1999 (3,6%),
- _sensiblement plus fort que les 0,4 % de progression annuelle moyenne mesurés entre 1999 et 2009, qui traduisent plus une pénurie en terrain à bâtir dans la commune qu'une baisse d'attractivité.

Moyens

Le projet définit environ 1,5 ha de terrain constructible (zones urbaines et A Urbaniser aujourd'hui non bâties)

Au total et en considérant que l'ensemble des terrains constructible sera bâti, la capacité d'accueil théorique est d'une vingtaine de logements. La capacité d'accueil définie par le P.L.U. est donc très proche de l'objectif de production de logements nécessaire pour atteindre 270 habitants.

La diversification de l'offre en logements

Objectifs

Il s'agit de favoriser une urbanisation respectueuse de l'environnement naturel, agricole, social et du paysage. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.

Ces trente dernières années et malgré la croissance démographique, l'âge moyen a augmenté à cause d'un habitat diffus dominant qui subit particulièrement la décohabitation.

Au-delà du simple aspect quantitatif, diversifier l'offre en logements, développer l'habitat intermédiaire, favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat résidentiel (qui constitue la quasi-totalité de l'offre à Suze actuellement) excluent du marché une part croissante de la population et notamment les jeunes ménages.

Ainsi, Dans les secteurs les plus propices de l'enveloppe urbaine, on a défini des conditions d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

Moyens

Dans l'essentiel des zones urbanisables, les orientations d'aménagement imposent la mixité des formes bâties, un habitat intermédiaire. Ainsi, on produira une urbanisation plus dense que le logement individuel « pur », qui ouvrira le marché de l'habitat aux jeunes ménages, au bénéfice de l'équilibre de la pyramide des âges et du maintien des effectifs scolaires.



La centralité des Jaux

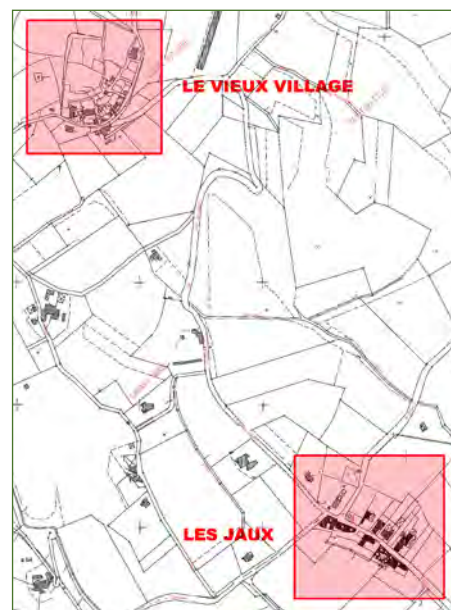
Objectifs et moyens

D'une manière un peu singulière, l'espace bâti historique de Suze se décline en deux noyaux :

- _ le village ancien, en limite supérieure du coteau principal, qui après une période de délaissement, s'est quelque peu étoffé et fait l'objet d'aménagements de l'espace public, menés par la commune,
- _ le hameau des Jaux, en contre bas du village. S'il est peu étoffé avec finalement peu de logements, il accueille la mairie et l'école. Sa vocation est de devenir le principal centre de vie de la commune. Il souffre d'un déficit de centralité.

D'autres hameaux sont aussi présents à Suze :

- _ Chosséon, au Sud. Il est cerné par des bâtiments d'élevage et se trouve loin du réseau d'assainissement. Son extension paraît très difficile,
- _ Les Perriers, à l'Est des Jaux, composé de quelques constructions, il ne sera pas raccordé à court terme au réseau d'assainissement. Un essor à brève échéance semble donc compromis.



Les deux espaces bâtis principaux. L'école et la mairie sont situées aux Jaux.

Sur ce constat, les objectifs de centralité sont :

- _ de renforcer la vie sociale au cœur des Jaux, en y développant l'essentiel des zones constructibles.

Le projet a créé les conditions d'une vie de village renforcée par le centrage de l'urbanisation au sein et dans le prolongement des Jaux, selon un modèle dense d'urbanisation qui fonctionnera au travers de plusieurs petites opérations d'aménagement d'ensemble "en greffe", sur un modèle d'habitat intermédiaire :



Composition urbaine présentée à titre indicatif

- _ de développer très modestement l'offre en logements au vieux village, dans le respect de la trame urbaine historique et de son identité architecturale.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain*Objectifs et moyens*

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- _d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.
- _Puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées.

L'assainissement

La question de l'assainissement a orienté fortement la définition des zones à bâtir : l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est mauvaise sur l'ensemble du territoire communal et dans un souci de salubrité publique, il n'a été possible de ne définir des zones constructibles que lorsque leur raccordement au réseau d'eaux usées s'est avéré possible. N'ont été éligibles à l'urbanisation que les secteurs raccordés à ce réseau, avec une capacité d'accueil totale compatible avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

L'eau potable

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. et le Syndicat d'Adduction en Eau Potable est capable de fournir en eau, y compris à l'été, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2023.

Les communications numériques

Les ambitions de la commune s'inscrivent dans ceux du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

Objectifs et moyens

L'artisanat et le commerce

La commune présente un profil rural marqué. Elle est sensible sur le plan paysager et son économie agricole, associée au tourisme vert est prépondérante. Aujourd'hui, la commune ne compte aucun commerce et son tissu artisanal est peu étoffé.

Dans ce contexte, le développement économique et commercial n'est pas apparu comme une priorité :

- _ la création d'une zone d'activités aurait consommé des espaces agricoles alors que dans des communes voisines les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés.
- _ la création de commerces paraît à court terme peu viable compte tenu du faible poids démographique de Suze et de son espace bâti éclaté.

Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure artisanale ou la création de commerces, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages).

L'agriculture

La commune s'est engagée dans la protection l'agriculture, principale activité économique :

- _ maintenir le potentiel de production,
- _ créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble des filières agricoles pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production et de commercialisation des produits issus de l'agriculture communale.

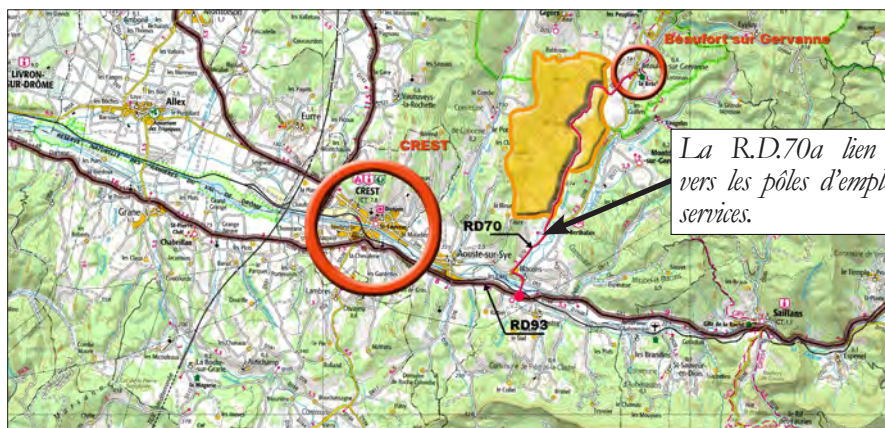


Objectifs et moyens

A/ L'accès à la R.D.70a

Une partie importante des actifs de Suze exercent leurs professions dans le Val de Drôme. C'est la R.D.70a qui est le support des trajets domicile-travail induits. Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il s'est avéré nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement et de manière sécurisée cette route départementale.

Ainsi, le projet s'est attaché à développer l'urbanisation dans des secteurs d'habitat faciles d'accès depuis la R.D.70a.



La R.D.70a lien essentiel vers les pôles d'emplois et de services.

B/ Les déplacements doux aux Jaux

Il est important, pour la vie sociale dans la commune, pour la qualité de vie, de favoriser les liens entre habitat et équipements publics (école notamment), de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec les Jaux, en être proche (en particulier pour lutter contre l'effet "commune dortoir"). Dans cette optique, favoriser les déplacements doux (marche, bicyclette) entre l'école, la mairie d'une part et les principales zones d'habitat nouvelles d'autre part a constitué un objectif important.

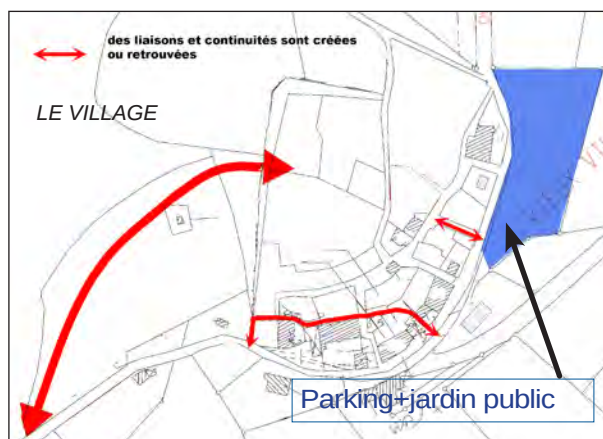
On a donc d'abord cherché à développer l'urbanisation nouvelle aux Jaux et à définir un maillage de voies piétonnes entre l'école et la principale zone d'habitat. Le projet a développé aussi des petits parkings pour faire face à la carence en stationnements



Parking projeté

Principales zones constructibles aux Jaux et itinéraires de déplacements doux.

B/ Les déplacements doux aux Village



Au vieux village, le projet traduit la volonté de favoriser les liaisons piétonnes, de faciliter les accès par des stationnements automobiles plus aisés, mais sans "éventrer" l'espace bâti ancien.

Dans le village, parallèlement à la création de petites zones constructibles, la commune est en train de restaurer des chemins piétons qui traversent le village sur un axe Nord-Sud, elle a aussi classé en emplacement réservé un chemin.

Enjeux et objectifs

Suze s'inscrit dans un ensemble rural en grande partie préservé. Ses habitants jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (a contrario nécessaires dans les grands ensembles urbains).

Ainsi les enjeux en terme de développement des loisirs sont tenus dans le cadre du P.L.U.

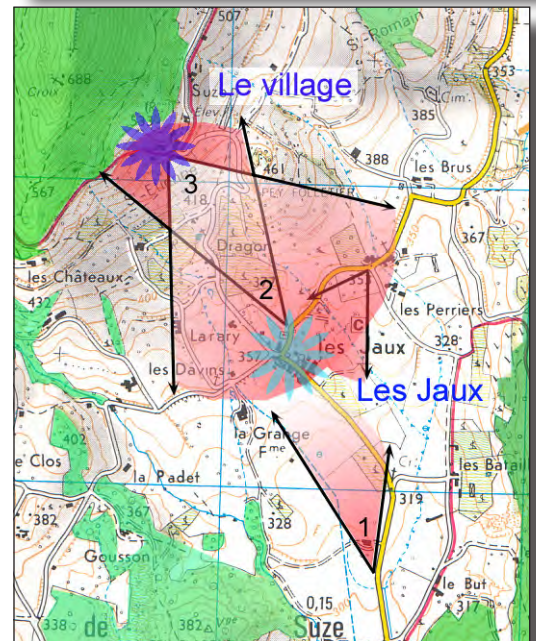
Le projet encourage donc une urbanisation qui demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Préserver le grand paysage

Objectif et moyens

Le projet s'est attaché à :

- _pérenniser les grands ensembles qui composent le paysage de Suze : le coteau ouvert qui accueille le village et les Jaux, les bandes boisées, qui rythment le paysage agricole.
- _renforcer les contrastes du paysage d'ensemble, avec une composition claire : le village et le hameau des Jaux, denses, avec de petites extensions en greffes, plutôt qu'en "rajouts",
- _maintenir les espaces agricoles ouverts, l'écrin boisé de la colline de Saint Pancrace au dessus du village, les champs au-dessous et plus largement, maintenir l'écrin naturel et agricole de l'espace "vécu" et notamment du vieux village.
- _respecter les grandes unités du paysage et leurs contrastes, par un développement qui s'appuiera essentiellement sur des opérations d'ensemble plutôt denses aux Jaux, ou sur des extensions très ponctuelles et en harmonie avec le bâti existant (architecture, couleurs..), dans le village.



La configuration topographique, avec un coteau en pente douce, une route principale en pied de pente, dégage plusieurs co-visibilités. Elles ont été représentées par les cônes rouges ci-dessus.

Il s'agit de préserver ces perspectives : sans les figer, les faire évoluer en conservant ce qui les façonne.

Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

A/ Le Village

Objectifs

Pour le village, l'objectif premier est de protéger et valoriser sa structure bâtie et son architecture :

- _ hauteurs, densité, relation à la rue (alignement des constructions),
- _ caractère architectural : pierres apparentes ou enduit à la chaux, toitures en tuiles rondes, génoises, murets de soutènement...

Il s'agit aussi :

- _ **de demeurer à l'échelle du village, en définissant une enveloppe** constructible modeste, qui préserve l'aspect ponctuel et condensé de l'espace bâti dans le coteau,
- _ **d'éviter de juxtaposer au tissu dense et ancien une urbanisation diffuse** qui "noierait" le cœur historique et banaliserait l'espace bâti.
- _ d'aménager les espaces publics.
- _ de protéger le "parvis agricole" sous le village, qui le met en scène et constitue un élément fondamental aussi important dans la composition, la lisibilité du patrimoine bâti.



Le Village : en coteau, organique.



Le tissu urbain remarquable du vieux village

Moyens

Le parvis agricole qui met en scène le village est protégé de l'urbanisation (maintenir l'inconstructibilité sous le village pour préserver le contraste entre bâti très dense et champs très ouverts).

Le développement du village se fera sur un modèle "en greffe", qui respectera sa structure actuelle en la complétant. Toutefois, la partie potentiellement soumise à un risque de glissement de terrain ne pourra être urbanisée que lorsque les études de risques auront été réalisées.

Pour protéger la structure bâtie, le P.L.U. définit des règles architecturales strictes pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant dans le village, Il impose également de règles d'implantation dans le village permettant la préservation de la forme urbaine.

Préserver le patrimoine bâti et s'en inspirer

B/ Les Jaux

*Objectifs***Pour les Jaux, les objectifs sont :**

- _de respecter la structure particulière du "hameau couloir" en ligne de crête, en l'étoffant sans la dénaturer,
- _de produire une urbanisation qui fasse corps avec le hameau, sur un modèle suffisamment dense pour que les constructions à venir s'insèrent,
- _de traiter l'entrée Sud du hameau.

Les Jaux "hameau couloir"

*Moyens***LA LOCALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES**

Les zones constructibles ont été définies de manière à prolonger la logique historique d'implantation du hameau, sur un modèle linéaire, tout en évitant les inconvénients de ce modèle linéaire : si le hameau, étoffé de ses nouvelles zones constructibles, restera longitudinal, avec comme épine dorsale, la R.D.70a, puis, plus au Nord le chemin communal, le tissu urbain sera épaissi et dense, renforçant ainsi la lisibilité du hameau dans le paysage d'ensemble, là où la simple juxtaposition d'un bâti épars l'aurait étioilé.

LES REGLES DE CONSTRUCTION

A l'instar de ce qui a été défini pour le vieux village, des règles spécifiques ont été créées dans le règlement pour préserver le bâti ancien et assurer l'insertion du bâti neuf à venir (articles 11 et 13 des zones UA et A Urbaniser).



1_ la plus grande zone constructible sera réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle complètera le tissu urbain sans remettre en cause sa dominante linéaire,

2_ La partie Nord du hameau, qui comporte des bâtiments agricoles pour partie abandonnés, sera restructurée par une opération globale d'aménagement,

3_ A l'arrière des bâtiments communaux, une petite opération d'ensemble densifiera cette partie du hameau au tissu un peu lâche.



Dessin à titre indicatif.

La structure urbaine projetée recherche le mimétisme avec l'organisation historique du bâti.

Objectifs et moyens

L'agriculture dans la commune présente plusieurs visages :

- _ production de céréales, d'oléagineux surtout dans le vallon de la Romane, qui offre, sur sa rive droite, de vastes étendues facilement mécanisables,
- _ superficie fourragère, liées essentiellement à l'élevage ovin et caprin, (le lait de chèvres fournit le lait pour produire le Picodon), fromage local protégé par une A.O.C.
- _ viticulture, qui s'est affirmée depuis 1979 avec un quasi doublement des surfaces plantées, qui servent à produire la Clairette de Die, également en A.O.C.
- _ la commune a vu se développer plusieurs bâtiments d'élevage (poulaillers) notamment à Chosséon. Ces bâtiments génèrent des périmètres inconstructibles pour les habitations, exception faite du logement de fonction de l'exploitant. (art.L113 du code rural).

Dans ce contexte agricole diversifié et pérenne base de l'économie locale, la commune a fait le choix :

- _ de soustraire à la pression foncière les meilleures terres agricoles, en particulier les terres où se développent les vignes A.O.C, en liaison avec le souci de protection des paysages et de valorisation touristique du territoire : les espaces les plus importants pour l'agriculture sont préservés du mitage. Aucune zone d'urbanisation nouvelle ex-nihilo n'est créée dans les espaces agricoles.
- _ d'éviter les conflits d'usages entre habitat et agriculture, en évitant la promiscuité entre ces occupations du sol parfois difficilement compatibles, dans un contexte par ailleurs délicat, avec plusieurs hameaux où bâtiments d'exploitation, élevages et habitations sont intriqués.
- _ de préserver les sièges d'exploitations agricoles de la pression foncière, qui tend à les transformer en vastes résidences secondaires en l'absence de document d'urbanisme capable d'établir clairement les règles en matière de changement de destination des constructions.



Le hameau de Chosséon : les poulaillers y sont omniprésents, entourés de cultures annuelles et de quelques parcelles de vignes.



Le coteau agricole principal, qui s'étend du pied de la colline de Saint Pancrace jusqu'aux rives de la Romane.

Maintenir les unités agricoles

C'est un enjeu économique, mais aussi une des conditions de la préservation d'un paysage de grande qualité.

Objectifs

A l'instar des étendues agricoles ou du village historique, les espaces naturels : la forêt de chênes, les pelouses, les ripisylves des ruisseaux, font partie des composantes fondamentales du territoire.

Les enjeux environnementaux principaux sont :

- _ La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique : la forêt, les ripisylves, la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1,
- _ Le respect des grands équilibres naturels mis en évidence au travers de la Z.N.I.E.F.F. de type 2 qui couvre presque l'intégralité du territoire communal.
- _ La préservation du réseau écologique local :
 - * Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
 - * Les zones humides,
 - * Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
 - * Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune

Quelques définitions

Les zones nodales offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité).

Les corridors assurent la connectivité entre les zones nodales.

Les zones puits forment des abris temporaires, des étapes dans les migrations de faune entre les grandes zones nodales. Elles sont des refuges lorsque la faune s'alimente dans l'espace agricole.



Les massifs boisés qui surplombent l'espace agricole.



Les bandes boisées qui font la liaison entre la forêt et la ripisylve de la Romane.



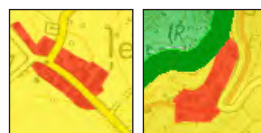
L'espace central, mi agricole, mi naturel. A la croisée de deux milieux, il présente une diversité faunistique et floristique plus importante.

Moyens

- La Z.N.I.E.F.F. de type 1 est strictement protégée par un classement en zone naturelle.
- Les massifs de chênes et de pins de l'étage collinéen ont été protégés en Espaces Boisés à Classés au titre de l'article L 130-1 du code. La destination forestière des sols devra obligatoirement être maintenue.
- Les bandes boisées qui assurent les liens entre la forêt et le vallon de la Romane ont également été protégées.
- Dans les hameaux non desservis par le réseau d'eaux usées, compte tenu de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement non collectif, la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée.

D'une manière globale, la commune a choisi un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou à proximité de l'enveloppe bâtie existante. Les zones constructibles prévues pour l'extension des Jaux et du village se situent sur des espaces en prés au sein de l'espace bâti ou en culture annuelle, très proches de l'urbanisation existante. L'impact du projet de développement sur l'environnement naturel sera quasi-nul.

La Z.N.I.E.F.F. de type 1 est strictement protégée.



Secteurs de plus faibles valeurs environnementale dans la commune

Les continuités de la trame verte sont préservées.



La forêt est protégée.



Les ensembles naturels / agricoles sont protégés de l'urbanisation.



Les bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux sont protégées.

Les corridors écologiques de l'espace agricole, les zones humides sont protégés.

Les petites zones boisées "puits" pour la faune sont protégées.

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

L'objectif est d'atteindre dans les zones constructibles définies par le P.L.U. une densité moyenne de l'habitat de 14 logements à l'hectare.

Cet objectif a été concrétisé par plusieurs mesures :

_ La définition d'un total de zones constructibles en extension de l'enveloppe urbaine de 1,2 ha seulement.

_ Si 1,2 ha d'espaces agricoles ou naturels seront "consommés" pour construire, grâce aux orientations d'aménagement, y sera produite une urbanisation organisée, rationalisée, avec un habitat intermédiaire et sans "gâchis" de terrain, selon des densités moyennes d'une quinzaine de logements à l'hectare.

_ Le reste du potentiel de création de logements généré dans le P.L.U. se trouve au sein de dents creuses dans le hameau et le vieux village et au travers du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. Ces nouveaux logements se réaliseront donc sans prélèvement d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires.

Ainsi, pour une capacité d'accueil estimée à une vingtaine de logements neufs, la tâche urbaine totale n'est agrandie que de 1,2 ha.



Extensions de l'enveloppe bâtie.



Dents creuses.



Par ailleurs, dans les terrains encore libres et classés en zone urbaine comme en zone A Urbaniser, le règlement du P.L.U. incite à la densité :

- _ possibilité d'implanter une partie des bâtiments en limites séparatives, hauteurs maximales permettant le R+1+combles.
- _ pas de Coefficient d'Occupation des Sols en zone UA.