



Commune de Sainte-Catherine de Fierbois

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation
3. Justifications



Sommaire

3.1 Les orientations fondamentales du PLU	p3
3.2 Explications des choix retenus pour établir les OAP	p16
3.3 Les choix retenus pour établir le règlement	p21
3.4 La justification de la délimitation des zones	p33
3.5 Les indicateurs du suivi du PLU	p47



3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

Située en bordure de la RD910, Sainte Catherine de Fierbois bénéficie à la fois du développement de l'activité de l'agglomération Tourangelle tout en préservant une qualité de vie liée à son environnement rural. En effet, elle est distante d'une vingtaine de minutes des pôles d'activités de Chambray les Tours et des accès à l'A85 au Nord et se situe à quelques minutes de Sainte Maure de Touraine et de Sorigny qui bénéficie de bons nombres de commerces et de services. En outre, la commune abrite le Parc de Fierbois qui est le plus grand site d'hébergement touristique du département et une zone d'activité en bordure de route départementale.

Depuis 2005, date de l'élaboration du PLU, les orientations du PLU en vigueur sont à revoir. En effet, le tropisme de l'agglomération tourangelle déporte les travailleurs moins aisés ou cherchant de meilleures conditions de vie en périphérie. Il est donc nécessaire d'accueillir ses nouvelles populations pour garantir le renouvellement de la population. Les orientations du PLU de 2005 sont à revoir pour encadrer ces changements. Dans le bourg, il faut poursuivre la politique de densification heureuse engagée depuis plus de dix ans. En effet, la commune a depuis longtemps limitée l'extension urbaine en périphérie pour privilégier le comblement des dents creuses. L'accessibilité et la piétonnisation du bourg font également parti des préoccupations des élus.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- assurer la continuité du développement démographique engagé dans les années soixante
- conforter Sainte Catherine de Fierbois dans un rôle de commune accueillante et accessible le long de la RD910, entre Tours et Sainte Maure de Touraine
- mettre en évidence les qualités patrimoniales et paysagères pour renforcer son attrait de population et pour le tourisme

Orientations du SCOT correspondantes

- Faire grandir la ville de l'intérieur pour consommer moins d'espace
- Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités
- Veiller à un développement maîtrisé au bon endroit

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 3. Une proximité à valoriser**
 - 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
 - 3.2 Garantir un développement économique équilibré
 - 3.3 Promouvoir l'activité touristique en s'appuyant sur le parc de Fierbois
- **AXE 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Même si elle n'est pas concernée par des zonages de protection (uniquement ZNIEFF de type 2 "Vallée du Courtineau"), la commune possède des espaces naturels de qualité qui remplissent deux objectifs :

- en tant que tête de bassin d'un affluent de la Vienne, le territoire présente des enjeux forts dans la gestion de la ressource en eau, d'autant plus qu'un captage d'eau potable est présent en sortie de bourg
- la commune possède deux grands massifs forestiers coupés par la ligne LGV. La continuité écologique pour la faune est un enjeu majeur

En outre, dans le cadre de loi d'accélération énergétique, la commune intègre le développement des énergies renouvelables de manière encadrée afin de ne pas nuire à la qualité de son patrimoine et de son paysage.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **préservé la qualité de l'espace rural, son patrimoine paysager**
- **maintenir les activités agricoles en leur permettant de se diversifier**
- **conserver les grandes trames boisées**

Orientations du SCOT

- Affirmer la valeur emblématique des paysages
- Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles
- Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants
 - 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants
- **AXE 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale
 - 2.2 Développer les énergies renouvelables
 - 2.3 Préserver les ressources naturelles

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

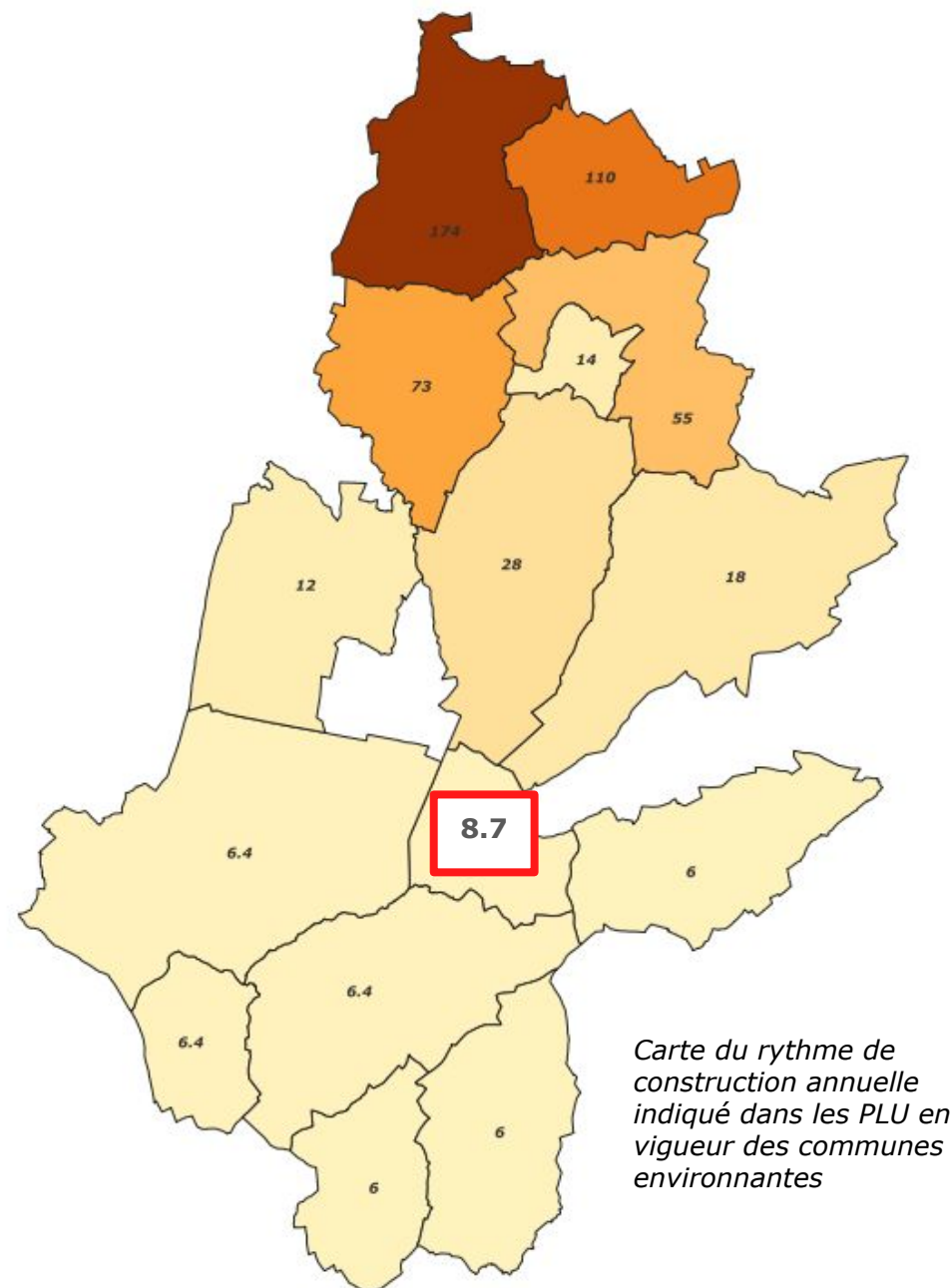
3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat

Le travail sur les perspectives de développement de la population a permis de retenir un développement approchant 950 habitants en 2033, ce qui représente environ 87 logements supplémentaires par rapport à 2020, une évolution moyenne annuelle de + 1,5 %, soit environ 180 habitants supplémentaires. Trois scénarios démographiques ont préalablement été débattus, basés sur des comparaisons entre les évolutions de population à l'échelle du département, de la communauté de communes et de la commune (cf tableau ci-après). Le scénario 3 du développement communal a été retenu, par rapport au scénario amortissement et au scénario tendanciel :

- la commune bénéficie d'une accessibilité importante aux zones d'emploi situé à proximité (Tours, Sorigny, Ste Maure)
- le rôle de bourg va être conforté, avec le maintien des commerces et des services
- la cartographie du rythme de construction annuelle indiqué dans les PLU en vigueur des communes environnantes montre que Sainte Catherine s'inscrit dans le gradient de l'agglomération Tourangelle

A travers le calcul du point d'équilibre et de l'effet démographique, l'estimation du nombre de logements d'environ 120 logements supplémentaires prend en compte :

- un taux d'occupation qui baisse et qui reste favorisé par le vieillissement de la population (2,4 en 2033, contre 2,53 en 2020)
- une stagnation du parc vacant réel à 2 % en 2033 (indiqué à 8,8% sur l'INSEE en 2020 mais revu à 1,9% après vérification des données LOVAC) ;
- une légère augmentation des résidences secondaires (+2), favorisée par les atouts touristiques de la commune.



3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Données de bases					
Scénarios			SC1	SC2	SC3
Date	2014	2020	2033		
Taux d'évolution entre période	2,07%	1,26%	0,4%	0,8%	1,5%
Nombre d'habitants	728	785	827	871	953
Taille des ménages	2,41	2,53	2,4		
Résidences principales occupées	302	310	345	363	398
Résidences secondaires	15	10	12		
Résidences vacantes INSEE	16	31	7	8	8
Taux vacance	4,80%	8,83%	2%		
Résidences vacantes réelles		7			
Taux vacance réel		1,99%			
Besoin de logements					
Desserrement ménages		-14	18		
Résidence secondaire		-5	2		
Variation vacance		-9	-1		
Renouvellement du parc		0	-2		
POINT MORT		-28	17		
Croissance démographique		23	18	36	70
BESOIN LOGEMENTS NEUFS		-6	35	53	87
par an		-1	3,5	5,3	8,7

Source de production de logements					
Logements construits entre 2020 et 2023			0		
Changement de destination			4		
Renouvellement urbain			5		
Comblement de la vacance			0	-1	-1
Dents creuses			41		
TOTAL			50	49	49
Extension urbaine			-15	4	38

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

La commune a engagé des actions pour favoriser le dynamisme démographique et lutter contre la vacance :

- Mise en place de la taxe sur la vacance en 2023
- Un lotissement est en cours d'étude sur la Vigne des Bodins (OAP 2c) pour conforter l'offre de logements à court terme
- La commune souhaite engager une démarche de convention avec l'Etablissement Public Foncier Val de Loire pour lancer une politique foncière active sur le bâti vacant et les dents creuses, pour la dynamisation du bourg par la création de logements. Plusieurs propriétés à vocation de logements sont ciblées pour des opérations d'aménagement de fonds de jardins ou d'acquisition/ construction. Tous les potentiels identifiés font l'objet d'une OAP.
- La commune n'a pas d'obligation en matière de logement social au titre de la loi SRU et elle n'envisage pas le développement important de ce parc. L'intégration de logements sociaux et seniors dans des opérations d'ensemble est néanmoins envisagé.

Géographiquement, la priorité pour le développement de la population est donnée au bourg de Sainte Catherine.

Dans les hameaux existants est privilégié une démarche de revalorisation du patrimoine bâti à la fois par l'identification du patrimoine au titre de l'article 151 mais également le pastillage de bâtiment susceptible de changer de destination. Ces bâtiments ont été identifiés lors d'un travail de terrain précis et ont fait l'objet d'une analyse en termes de desserte de réseaux, défense incendie et éloignements de bâtiments agricoles.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **répondre à une demande en logement qui se renforce**
- **valoriser les dents creuses dans le bourg, dont certaines sont proches du centre, et densifier**

Orientations du SCOT

- Faire grandir la ville de l'intérieur pour consommer moins d'espace
- Promouvoir la ville de toutes les mixités



Le PADD traduit ces objectifs dans les trois axes :

- **Axe 3. Une proximité à valoriser**
 - 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Une forme regroupée du bâti est à poursuivre après une période de quarante ans de développement marquée par un étirement urbain, qui s'est arrêté au début des années 2000. Il faut rapprocher l'habitant du bourg et de ses équipements et commerces, pour raccourcir les déplacements, favoriser la marche à pied et l'utilisation du vélo.

Des espaces publics offrant de nouvelles possibilités de déplacement à travers le tissu urbain du centre sont à créer. Cette politique, qui nécessite des acquisitions foncières, peut être menée avec le soutien de l'EPF. Dans le cas des opérations les plus importantes, les continuités piétonnes sont aussi à assurer. Plusieurs emplacements réservés sont créés pour assurer plus de perméabilité dans le tissu urbain ainsi que pour créer un tour de bourg à pied (cf plan page suivante) :

- Emplacement réservé 1 : Liaison piétonne et aménagement paysager impasse rue de Bossée
- Emplacement réservé 2 : Liaison piétonne chemin de la vigne
- Emplacement réservé 3 : Liaison rue des Prés gâteaux et les Perruches
- Emplacement réservé 4 : Liaison piétonne rue du lavoir et allée de Comacre
- Emplacement réservé 5 : Liaison piétonne zone UC et rue de Prés gâteaux
- Emplacement réservé 6 : Liaison piétonne rue de Bossée et rue de Louans
- Emplacement réservé 7 : OAP ilot Boucicault
- Emplacement réservé 8 : Liaison piétonne allée de Comacre et chemin de la vigne
- Emplacement réservé 9 : Liaison piétonne rue des Perruches et rue du lavoir
- Emplacement réservé 10 : Liaison piétonne Impasse du pré haut
- Emplacement réservé 11 : Liaison piétonne Pré gâteaux zone UL
- Emplacement réservé 12 : Liaison rue Boucicault et impasse des Pré haut
- Emplacement réservé 13 : Liaison piétonne cimetière

Orientations du SCOT

- Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités
- Donner la priorité aux mobilités durables
- Faire converger les acteurs pour un urbanisme de mobilité



Le PADD traduit ces objectifs dans une orientation :

- **AXE 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village

3.1 Les orientations fondamentales du PADD



LEGENDE

- Tour de bourg
- Chemin existant
- Projet de chemin dans le tissu urbain

Cartographie des projets de chemin de la collectivité

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

La commune s'engage pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire. En effet, elle a d'ores et déjà identifiés les zones d'accélération énergétiques de la commune. L'objectif est de développer notamment les panneaux photovoltaïques sur les bâtiments existants (maison, bâtiment agricole et artisanal,...) tout en préservant la qualité du paysage et du patrimoine.

L'installation de la fibre est en cours et couvrira tout le territoire en très haut débit. Il n'y a pas de zones blanches pour la téléphonie mobile.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **développer des opérations de production d'énergies renouvelables pour avoir une production locale, sous une forme adaptée aux caractéristiques du territoire, préservant la ruralité**
- **offrir un bon niveau de services pour la population en matière de communication numérique pour permettre à de nouveaux modes de travail de se développer, notamment le télétravail, et augmenter ainsi l'attractivité du territoire**

Orientations du SCOT

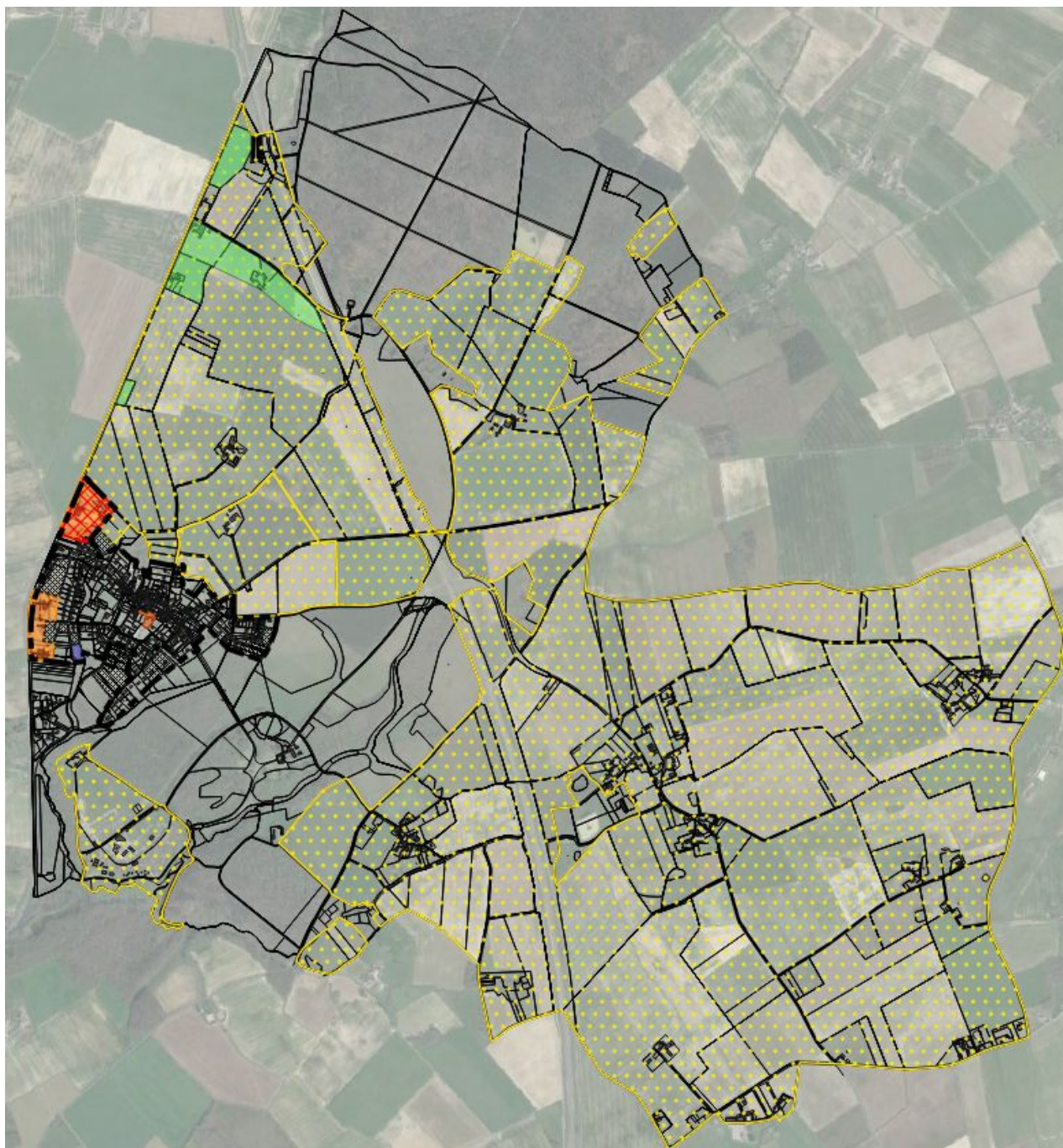
- Lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air



Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.2 Développer les énergies renouvelables

3.1 Les orientations fondamentales du PADD



- Biogaz
- Biomasse
- Geothermie
- Solaire
- Station d'ép

L'éolien industriel ne peut se développer sur la commune. En effet, la présence de nombreux hameaux (distance 500m), couplée à la présence de la ligne LGV, la ligne HTA, l'activité aéronautique de Louroux et la présence des massifs forestiers ne permettent pas l'accueil de cette énergie sur le territoire communal.

Cartographie des zones d'accélération énergétique

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

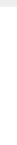
Sainte-Catherine de Fierbois propose des services et emplois sur la commune proportionnée à sa dimension. La commune possède de nombreuses associations et divers équipements sportifs. Plusieurs événements rythment la vie locale (fête médiévale, course la Fiertoise,...). La réalisation de la zone d'activités des Malvaux permettra d'offrir quelques terrains constructibles pour les artisans souhaitant bénéficier d'une proximité à la RD910. En outre, la collectivité souhaite favoriser l'installation d'un commerce en entrée bourg ouest pour mettre en valeur les productions locales. Enfin, la commune souhaite, à travers une OAP, créer une aire d'accueil de camping-car paysagée.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **maintenir l'activité commerciale du bourg**
- **valoriser les productions locales**
- **développer l'emploi local et artisanal**
- **favoriser les déplacements doux entre la parc de Fierbois et le bourg pour valoriser les commerces du centre**
- **développer un tourisme vert**

Orientations du SCOT

- Conforter l'archipel de centralités compact et articulé
- Veiller à un développement maîtrisé, au bon endroit
- Faire le pari du commerce de centre ville
- Construire en intelligence avec l'environnement



Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village
- **AXE 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale
- **Axe 3. Une proximité à valoriser**
 - 3.2 Garantir un développement économique équilibré
 - 3.3 Promouvoir l'activité touristique en s'appuyant sur le Parc de Fierbois

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

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

L'étude de densification a été menée en commission communale par l'identification des dents creuses et l'analyse de leurs potentiels pour la construction. Pour l'habitat, la situation à prendre en compte sur la période 2010-2020 est la suivante :

- 45 logements sur 11 années ;
- 1 ha environ de consommé

Depuis 2020, aucune nouvelle construction n'a été identifiée.

Concernant les zones d'activités, aucune construction n'a été faite sur la période 2010-2020. La viabilisation de la zone des Malvaux va permettre de proposer quatre parcelles pour une surface consommable de 10000m² (une parcelle supplémentaire est réservée pour les pompiers et les services techniques de la mairie).

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- limiter la consommation foncière en se rapprochant des objectifs du SCOT. La mairie ayant très peu consommé sur les dix années précédentes, l'objectif est de proposer une consommation foncière proche mais en élevant le nombre de logements par hectare dans le bourg, en utilisant les OAP.

- engager des démarches pour acquérir du foncier dans le bourg

Orientations du SCOT

- Faire grandir la ville de l'intérieur pour consommer moins d'espace



Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **Axe 3. Une proximité à valoriser**
 - 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
 - 3.2 Garantir un développement économique équilibré

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

La rétention foncière

Pour l'habitat, l'objectif de consommation foncière est d'environ 3ha en zone à urbaniser. Elle est de 0ha pour les activités.

En dents creuses, il est envisagé la création de 47 logements pour atteindre l'objectif de logement nécessaire pour atteindre les 950 habitants en 2033. La rétention foncière qui risque d'entraver cet objectif d'ici 2033 pourra être compensée par des opérations de densification de moindre taille qu'il sera possible d'observer dans le tissu urbain plus resserré.

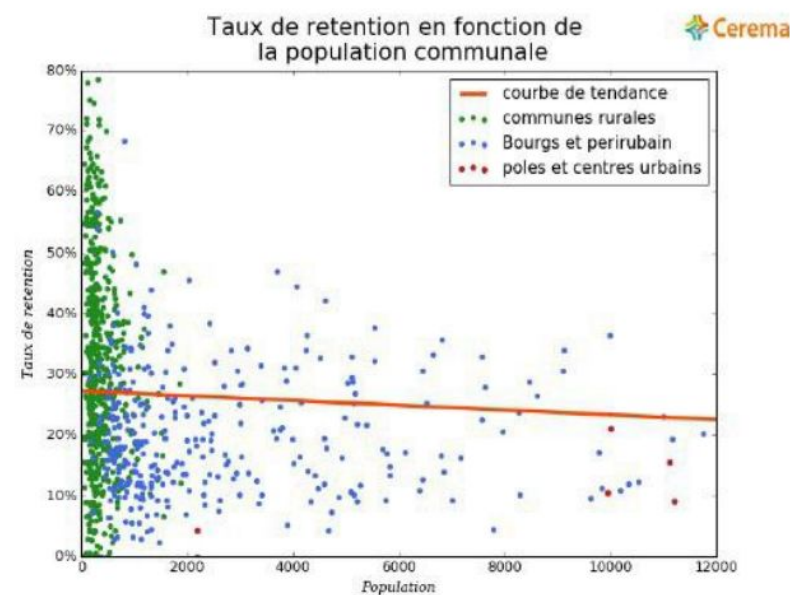
Cette rétention est justifiée par un blocage possible des propriétaires sur les dents creuses identifiées. La rétention correspond à une non utilisation des droits à construire, avec plusieurs motifs possibles :

- volonté de conservation pour transmission à des héritiers ;
- pour l'habitat, volonté de se prémunir de voisins en conservant non bâti un terrain jouxtant son habitation ;
- valeur sentimentale avant d'être une valeur vénale ;
- usage de loisirs occasionnel ;
- approche spéculative ;
- désintérêt du propriétaire...

Ces motifs échappent à la volonté de la collectivité. Néanmoins, il faut souligner que l'EPF est envisagé d'être sollicité par la commune et qu'il peut aider à limiter cette rétention. L'application d'une rétention foncière pour le résidentiel se justifie aussi par le fait que le règlement permet une large gamme de destinations, notamment des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Ces destinations concurrencent le résidentiel dans ces zones et donc tout le potentiel constructible n'est pas forcément destiné à l'habitat.

Une étude sur la rétention foncière a été réalisée par le CEREMA dans le département du Pas -de -Calais, à partir d'une analyse des fichiers fonciers. La rétention est surreprésentée dans les milieux ruraux. La taille des parcelles concernées est également plus grande dans ces territoires. Un taux plausible est d'environ 33 % en secteur rural, si des actions sont mises en place pour lutter contre le phénomène. Les situations dans les petites communes sont néanmoins variables et le taux est indicatif.

CEREMA La mesure de la rétention foncière. Club PLUi. 6 mars 2019



Taux de rétention foncière en fonction de la population communale et de la typologie de commune. En rouge la régression linéaire entre le taux de rétention et la population ($R^2 = 0,1$)

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

N° d'OAP - Thème	Projet	Cohérence avec le PADD
1a. Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> garantir une rénovation de qualité des logements pour accueillir les nouveaux habitants (lutter contre des logements insalubres) Préserver la qualité du patrimoine bâti pour améliorer le cadre de vie pour les habitants et pour développer le tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
1b. Adaptation au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> garantir aux habitants des bonnes conditions de vie sur la commune pour conserver son attractivité en proposant des solutions simples basées sur le végétal pour limiter les risques d'îlots de chaleur, de chute de la production agricole (baisse de la ressource en eau et de la biodiversité) préserver l'environnement de la commune en protégeant la biodiversité et la ressource en eau en gérant les eaux pluviales favoriser l'autonomie du territoire en intégrant harmonieusement les énergies renouvelables 	<ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale 2.2 Développer les énergies renouvelables 2.3 Préserver les ressources naturelles
1c. Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> limiter l'imperméabilisation du bourg dont la densification va se poursuivre assurer la végétalisation du tissu urbain avec des essences locales et adaptées au changement climatique pour favoriser le déplacement de la faune et lutter contre les îlots de chaleur 	<ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les ressources naturelles

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2a. Impasse des écoles	<ul style="list-style-type: none"> • Développer de l'habitat senior à proximité des aménités du centre • Aménager des fonds de jardins peu qualitatifs en espace public traversant pour améliorer les connexions piétonnes 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants ○ 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
2b. Entrée ouest	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un commerce de valorisation et de distribution de produits locaux sur la partie Nord • La partie sud doit être végétalisée pour permettre de créer un écran vert au bourg et limiter les nuisances de la RD • Un chemin permettra de connecter le futur commerce à la rue des Prés Gâteaux pour faciliter les déplacements piétons 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants ○ 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village • Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.2 Garantir un développement économique équilibré

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2c. Vigne des Bodins	<ul style="list-style-type: none"> • Dernière grande opération d'ensemble de la collectivité pour accueillir des nouvelles populations • Le site est aujourd'hui en friche pour partie et en simple fauche pour l'autre. L'objectif est de profiter de l'opération pour valoriser la biodiversité du site tout en préservant la zone humide existante • Les nouveaux habitants pourront relier le bourg via des chemins 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants ○ 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village • Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
2d. Rue du lavoir	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des nouveaux logements en densifiant les dents creuses • L'opération permettra de relier le chemin qui contournera le bourg à la rue Max de Lussac pour les habitants mais également les touristes du Parc de Fierbois 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
2e. Rue Max de Lussac	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des nouveaux logements en densifiant les dents creuses 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2f. Les Prés Gâteaux	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des nouveaux logements en densifiant les dents creuses • l'aménagement d'une frange boisée le long du cours permettra de filtrer et protéger la ressource en eau • l'aménagement d'une aire de camping-car permettra d'accueillir un public touristique différent que celui du Parc de Fierbois qui pourront utiliser les commerces du bourg • l'aménagement d'un hameau léger a pour objectif d'accueillir une nouvelle population ayant un mode de vie différent et ou l'autonomie énergétique et alimentaire est visée 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants • Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale ○ 2.2 Développer les énergies renouvelables ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg ○ 3.2 Garantir un développement économique équilibré ○ 3.3 Promouvoir l'activité touristique en s'appuyant sur le Parc de Fierbois

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2i. Chemin des Vignes	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des nouveaux logements en densifiant les dents creuses dans l'emprise du périmètre de captage d'eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants • Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
2j. Comacre	<ul style="list-style-type: none"> • Le site est aujourd'hui en prairie de fauche. L'objectif est de profiter de l'opération pour valoriser la biodiversité du site tout en préservant la zone humide existante • Les nouveaux habitants pourront relier le bourg via des chemins 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Un cadre de vie à privilégier <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants • Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles • Axe 3. Une proximité à valoriser <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

3.2.2. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

3.2.2.1. Les zones d'habitat

Les zones couvertes par une OAP représentent environ 100 % de l'objectif en réalisation de logements (87).

La zone à urbaniser de la Vigne des Bodins représente un tiers de cet objectif, pour 30 logements et ce en deux phases : une première phase représentant environ 2/3 des logements, une deuxième phase les 1/3 restants.

Concernant les autres OAP, leurs aménagements se feront principalement en fonction de la complexité foncière (cf tableau ci-contre).

La rétention foncière serait estimée dans ce cas à 20%, soit bien inférieur à ce qui est admis pour les communes rurales (33%). Ce choix est fait en supposant que potentiellement d'autres sources de production de logements ne faisant pas parti d'OAP peuvent être envisagées dans les dix prochaines années (découpage parcellaire, logements vacants, changements de destination), à hauteur de 20 logements.

3.2.2.2. Les zones d'activité

La zone des Malvaux allant être aménagée, il n'est pas prévu de créer de nouvelles zones d'activités.

La zone Uc sud pourra éventuellement faire l'objet d'une opération de restructuration pour proposer des terrains à la construction.

OAP	Nombre minimum de logements produits	Echéancier
2.a Impasse des écoles	3	1-5 ans
2.b Entrée Ouest	3	5-10 ans
2.c Vigne des Bodins - Phase 1	18	1-5 ans
2.c Vigne des Bodins - Phase 2	12	5-10 ans
2.d Rue du lavoir	8	1-5 ans
2.e Rue Max de Lussac	2	5-10 ans
2.f Les Prés Gâteaux	4	1-5 ans
2.g Chemin des vignes	4	5-10 ans
2.h Allée de Comacre	12	5-10 ans
Diverses dents creuses identifiées	21	Plus de 10 ans
Echéancier		
1-5 ans	33	
5-10 ans	33	
Plus de 10 ans	21	
Total	87	

Tableau de temporalité estimée dans la construction des logements

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

ZONE URBAINE

ZONE UA : La zone UA correspond au centre ancien du bourg, accueillant principalement de l'habitat, mais également des activités commerciales, de services, des équipements, etc. Elle représente le cœur de vie, concentré sur la rue Boucicault. Il s'agit d'un secteur assez dense, qui comporte essentiellement des bâtiments anciens, implantés majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, en mitoyenneté, et d'une hauteur moyenne en R+1.

Ayant le même périmètre que le Périmètre Délimité des Abords, elle a pour objectif de préserver le caractère ancien du bâti. Le PLU appuie la démarche de mise en valeur architecturale et urbaine de ces secteurs.

ZONE UB : La zone UB correspond à l'extension du bourg qui a vu émerger un tissu de maisons individuelles. Le tissu y est plus lâche qu'en zone UA, les constructions étant majoritairement implantées en recul par rapport à l'alignement et en retrait des limites séparatives. Les parcelles y sont également plus grandes.

La zone UB comprend essentiellement des habitations, mais accueille également des équipements tels que l'école publique.

ZONE UC : Elle couvre les secteurs destinés aux activités dans le bourg, le long de la RD910.

ZONE UL : Elle couvre les équipements communaux et sportifs.

ZONE UP : La zone urbaine paysagère couvre des secteurs urbanisés du bourg qui présentent des enjeux environnementaux importants. Ils sont soit situés dans le périmètre de captage d'eau potable soit dans la vallée du Puchenin. Les règles de construction sont similaires aux autres zones mais avec des exigences environnementales plus fortes qu'elles sont traduites dans l'OAP adaptation au changement climatique et biodiversité.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

Justifications réglementaires

Compte tenu de la vocation mixte, la zone urbaine peut accueillir des habitations, des hébergements touristiques, des commerces, artisans, restaurants, services, bureaux, activités industrielles, entrepôts, et des équipements d'intérêt collectif et services publics. La mixité fonctionnelle est ainsi recherchée à travers les destinations autorisées. Les règles de ces zones visent le maintien de la densité du centre bourg ancien, ainsi que le renouvellement urbain à travers :

- Des implantations qui seront éventuellement imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des hauteurs variables peuvent être acceptées pour s'adapter à l'environnement de la construction, y compris pour les autres destinations.

L'objectif est d'assurer des constructions qui s'insèrent harmonieusement avec leur environnement proche, en termes d'implantation, de volumétrie et de matériaux.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions, végétalisation des clôtures) mais certains équipements énergétiques ne devront pas apparaître depuis l'espace public.

L'économie d'énergie ou l'innovation énergétique sont recherchées à travers une conception, une implantation ou des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Les toitures pourront accueillir des dispositifs visant à économiser ou à produire de l'énergie.

L'OAP Patrimoine a pour objectif de compléter cette réglementation pour donner des directives sur les travaux menés dans le secteur UA.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zones U

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Habitat Commerce et activités de service Équipements d'intérêts collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg 3.2 Garantir un développement économique équilibré 	<ul style="list-style-type: none"> Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C au maximum) Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Un cadre de vie à privilégier
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Un cadre de vie à privilégier 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Développer les énergies renouvelables

A noter que dans le règlement écrit et graphique est déterminé un linéaire commercial pour laisser la possibilité à certains bâtiments de retrouver une activité commerciale.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

ZONE AU - Elle couvre la zone de la Vigne des Bodins et les Malvaux, secteurs destinés principalement à l'habitat. Le règlement et les OAP définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones.

Justifications réglementaires

L'inscription de zones à urbaniser a fait l'objet d'une réflexion approfondie de la collectivité. Le projet de la commune étant d'accueillir 950 habitants à l'horizon 2033, les possibilités de construction au sein du bourg, trop peu nombreuses, ne permettront pas d'atteindre cet objectif. C'est pourquoi la collectivité a envisagé plusieurs possibilités d'extension de la zone urbanisée.

Plusieurs sites ont alors été étudiés :

1. La Vigne des Bodins : projet historique de la collectivité depuis plus de vingt ans, son urbanisation n'a pas pu être réalisée précédemment pour des problématiques foncières. En effet, la collectivité n'a pas pu acquérir l'ensemble des terrains pour réaliser cette opération. Une démarche de DUP est actuellement en cours pour réaliser cette opération. Le périmètre originel a été diminué d'1/3 pour redonner de la place au boisement à proximité du bourg (zone N).
2. La zone des Malvaux : située dans une enclave agricole dans l'enveloppe urbaine, ce terrain est propice à être aménagée car facilement accessible par la voirie et les réseaux situés à proximité. Néanmoins, des sondages de détection de zone humide ont été réalisés et ont révélés la présence d'une zone humide en continuité du cours d'eau.
3. L'Allée de Comacre, actuellement en zone 1AU et 2AU, n'a pas été conservé en totalité. En effet, une partie comprise dans l'enveloppe a été conservée ainsi qu'une partie (environ 1ha) en extension urbaine.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone AU

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Habitat Bureau 	Le PADD traduit ces objectifs dans : <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg 3.2 Garantir un développement économique équilibré 	<ul style="list-style-type: none"> Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1) 	Le PADD traduit ces objectifs dans : <ul style="list-style-type: none"> AXE 1. Un cadre de vie à privilégier
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	Le PADD traduit ces objectifs dans : <ul style="list-style-type: none"> AXE 1. Un cadre de vie à privilégier 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables 	Le PADD traduit ces objectifs dans : <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Développer les énergies renouvelables

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

ZONE A - Elles couvrent la partie du territoire communal destinée aux activités agricoles. Le règlement distingue deux types de zones : la zone dont la vocation est de préserver le potentiel agronomique ou économique des terres agricoles (A), la zone agricole située sur le périmètre de captage qui présente donc des enjeux environnementaux forts (Ae). Elle comprend les sièges d'exploitation agricole et les parcelles exploitées, ainsi que des constructions d'habitation ou quelques activités existantes disséminées sur le territoire.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage agricole est de contribuer à la pérennité de l'activité agricole très présente sur la commune et interdire l'installation de tiers à proximité immédiate des sièges d'exploitation agricole, et inversement.

Compte tenu de sa vocation, la zone agricole n'autorise que les constructions (activité et habitation) liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et également liées à la diversification de l'activité agricole, les logements occasionnels tournés vers le tourisme rural (gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, yourtes), les "camping à la ferme", les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, et l'implantation d'énergies renouvelables.

Afin d'éviter une paupérisation du patrimoine rural, la zone agricole autorise le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, et sous réserve des prescriptions inscrites dans les fiches de protection annexées au règlement. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). La commune a ainsi identifié 17 granges mutables, dont l'inventaire est intégré au rapport de présentation.

Le règlement de la zone agricole prévoit également des dispositions visant à protéger le patrimoine bâti d'intérêt identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de règles ayant trait à l'architecture des bâtiments, à leur intégration paysagère ou au maintien de la hauteur. La liste est annexée dans le règlement.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Justifications réglementaires

Afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles, seules les constructions agricoles ou d'habitation pourront bénéficier d'une extension.

Dans un souci de ne pas compromettre l'activité agricole mais également de préserver la qualité des sites et paysages, la collectivité a souhaité que les maisons d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole soient implantées à proximité du siège d'exploitation. Il en est de même pour les CUMA qui devront privilégier une implantation à proximité d'un siège d'exploitation, et ce, afin d'éviter le mitage agricole.

Les extensions autorisées devront être mesurées par rapport à la construction principale et comporte des exigences liées à la proximité du logement et de volumétrie. Il en est de même pour les annexes afin que celles-ci ne dénaturent pas la qualité du paysage en étant disséminées sur les parcelles.

Afin de préserver les qualités écologiques et paysagères des zones agricoles, les aménagements devront intégrer une gestion des eaux pluviales mais aussi des surfaces éco-aménageables (préservation des entités arborées).

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone A

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Destination agricole et forestière • Habitation • Résidences démontables 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village ○ 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale 	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment agricole proportionné • Habitation, annexe et extension en lien avec les bâtiments présents et sans nuire à l'activité agricole ni au paysage 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Défense incendie obligatoire pour tout nouveau logement • Energies renouvelables 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.2 Développer les énergies renouvelables

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

ZONE N - La zone naturelle (N) correspond aux vallées et aux espaces boisés du territoire. C'est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle constitue en grande partie la Trame Verte et Bleue. Le règlement distingue trois types de zones : les zones à dominante boisée et les espaces associés aux cours d'eau (N), la zone réservée au développement des activités de loisirs tels que le camping (NI), et la zone naturelle dédiée à l'habitat léger et autonome (Nh).

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage naturel est de préserver les espaces d'intérêt, de permettre la poursuite de l'activité agricole et de les préserver de toute construction nouvelle. Pour cela, les occupations du sol autorisées sont limitées.

Compte tenu de ses caractéristiques paysagères et environnementales et dans un souci de ne pas compromettre l'activité agricole, la zone naturelle n'autorise que les équipements d'intérêt général et/ou collectif, ainsi que les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes, et leurs annexes.

Les activités de camping, caravanning sont interdites en zone N, autorisées en NI.

Seule la zone Nh (habitat) autorise de l'habitat léger et autonome, dans la continuité du bourg. Cette zone, de 1250m², permettra l'accueil d'une nouvelle population, sans venir nuire à la qualité biologique du sol. En effet, aucune imperméabilisation n'est autorisée, garantissant ainsi les fonctions écologiques de la trame verte et brune.

Le règlement de la zone naturelle prévoit des dispositions visant à protéger le patrimoine bâti d'intérêt identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de règles ayant trait à l'architecture des bâtiments, à leur intégration paysagère ou au maintien de la hauteur. Seuls 3 bâtiments sont identifiés comme bâti à préserver en zone naturelle.

L'économie d'énergie est encouragée à travers la possibilité d'intégrer des dispositifs sur les toitures, du type panneaux solaires, toitures végétalisées, etc, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les seules constructions autorisées sont des équipements d'intérêt général et/ou collectif, du type réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité ou encore château d'eau. Les nouvelles antennes téléphoniques se feront en s'appuyant soit sur des antennes abandonnées, soit en remplacement d'antennes abandonnées et en priorité à proximité de la ligne LGV pour ne pas générer de nuisances visuelles supplémentaires. L'intégration dans l'environnement faisant partie des dispositions du règlement, les clôtures doivent également respecter ce principe à travers la végétalisation. Elles participent ainsi à la sauvegarde de la Trame Verte et Bleue en renforçant les corridors écologiques, le règlement indiquant de surcroît que les clôtures doivent permettre la circulation de la biodiversité, donc de la petite faune (hérissons, lapins, crapauds, etc).

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone N

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Destination agricole et forestière • Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village ○ 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale 	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment agricole et forestier proportionné • Habitation, annexe et extension en lien avec les bâtiments présents et sans nuire à l'activité agricole ni au paysage 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Défense incendie obligatoire pour tout nouveau logement • Energies renouvelables 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.2 Développer les énergies renouvelables

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone NI

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Hébergement touristique sans fondation 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.3 Développer les cheminements piétonniers pour les habitants, ainsi que pour la découverte du village ○ 3.2 Garantir un développement économique équilibré ○ 3.3 Promouvoir l'activité touristique en s'appuyant sur le Parc de Fierbois 	<ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments seront proportionnés à leurs usages 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Défense incendie obligatoire pour tout nouveau logement • Energies renouvelables 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.2 Développer les énergies renouvelables

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone Nh

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Logement autonome et réversible sans fondation 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg 	<ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments seront proportionnés à leurs usages 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants ○ 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants ○ 2.3 Préserver les ressources naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Défense incendie obligatoire pour tout nouveau logement • Energies renouvelables 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.2 Développer les énergies renouvelables

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Les dispositions des OAP de secteur en zones urbaine et à urbaniser s'appliquent selon un principe de compatibilité :

- En zone urbaine U, les OAP sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain (voirie, espaces publics, chemins), favoriser l'intégration dans le paysage (végétalisation) et densifier en orientant le nombre de constructions à réaliser. La réglementation générale complète les OAP, en particulier pour lever les freins à la densification, conserver l'identité du bâti et notamment conserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, limiter les risques liés au ruissellement pour la qualité environnementale et la prévention des risques, intégrer les énergies renouvelables.

Les zones urbaines sont recadrées et recentrées. Des hameaux sont ainsi classés dans les zones agricoles et naturelles et non plus en Ah.

Le règlement reprend pour ces secteurs les principales dispositions sur l'urbanisme et l'architecture des constructions. Des OAP thématiques à valeur de recommandations s'appliquent aussi pour ces secteurs comme pour l'ensemble des zones urbaines, pour prolonger le règlement et orienter les futurs pétitionnaires sur des formes urbaines adaptées au contexte urbain : mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir, associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain, planter des essences locales.

Sur l'environnement dans les zones agricoles et naturelles, les OAP prévoient deux types de mesures qui prolongent la réglementation, principalement celle du plan de zonage sur les zones naturelles, les espaces boisés, les haies, allées et arbres remarquables à préserver : dispositions à valeur de recommandations, applicables à l'ensemble du territoire, sur la trame verte et bleue à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs, pour conforter la végétation, avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune, conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et limiter l'artificialisation des sols à leur proximité, dispositions à valeur d'orientations (compatibilité) sur la préservation de cônes de vue qui sont précisément identifiés. Il faut préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation, pour avoir des essences locales et ne pas fermer les vues, et la construction, pour l'intégration dans le cône de vue.

3.4 La justification de la délimitation des zones

Préambule : Définition de l'enveloppe urbaine

La méthode CEREMA est utilisée comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante.

A l'échelle d'un PLU, la référence à l'enveloppe urbaine existante vise à lui attribuer un objectif de création de logements et à servir de base pour qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension (de l'enveloppe urbaine existante). L'objectif est par conséquent de définir l'enveloppe urbaine existante la commune.

La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire). La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés (y sont inclus les routes, les aires de stationnement...). Peuvent s'y ajouter :

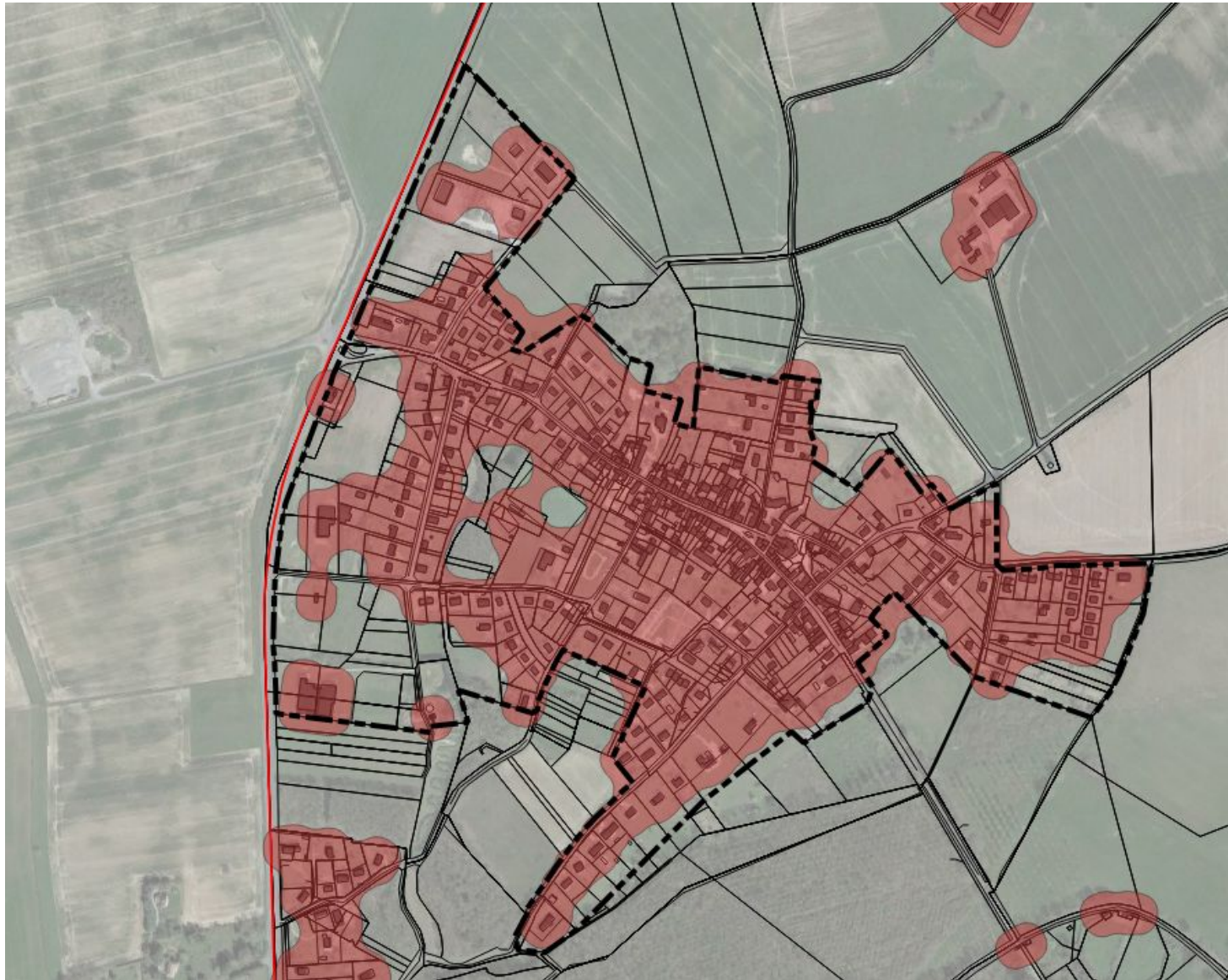
- des espaces naturels (boisements, terrains agricoles cultivés ou non...) dès lors qu'ils sont entourés d'espaces artificialisés.
- des projets dont le permis de construire ou le permis d'aménager est accepté. L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

La localisation de l'enveloppe urbaine existante a servi pour dissocier les zones urbaines existantes U, des zones en extension. Les enveloppes urbaines existantes sont localisées selon la méthode dilatation-érosion du CERTU, avec une dilatation de 50 m et une érosion de 25 m. Cette méthode, qui s'appuie sur la base SIG « BD TOPO » de l'IGN, permet de joindre les bâtiments contigus et donc formant une continuité bâtie.



Figure XX. Schéma représentant la méthode dilatation/érosion

3.4 La justification de la délimitation des zones



Cartographie de l'enveloppe urbaine

LEGENDE



Enveloppe urbaine issue de la méthode dilatation/érosion



Enveloppe urbaine redéfinie après investigation terrain et arrondi à la parcelle

3.4 La justification de la délimitation des zones

Définition des dents creuses

La dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Située dans l'enveloppe urbaine, ce sont des espaces stratégiques à urbaniser dans le futur afin de limiter la consommation foncières des espaces naturels et agricoles.

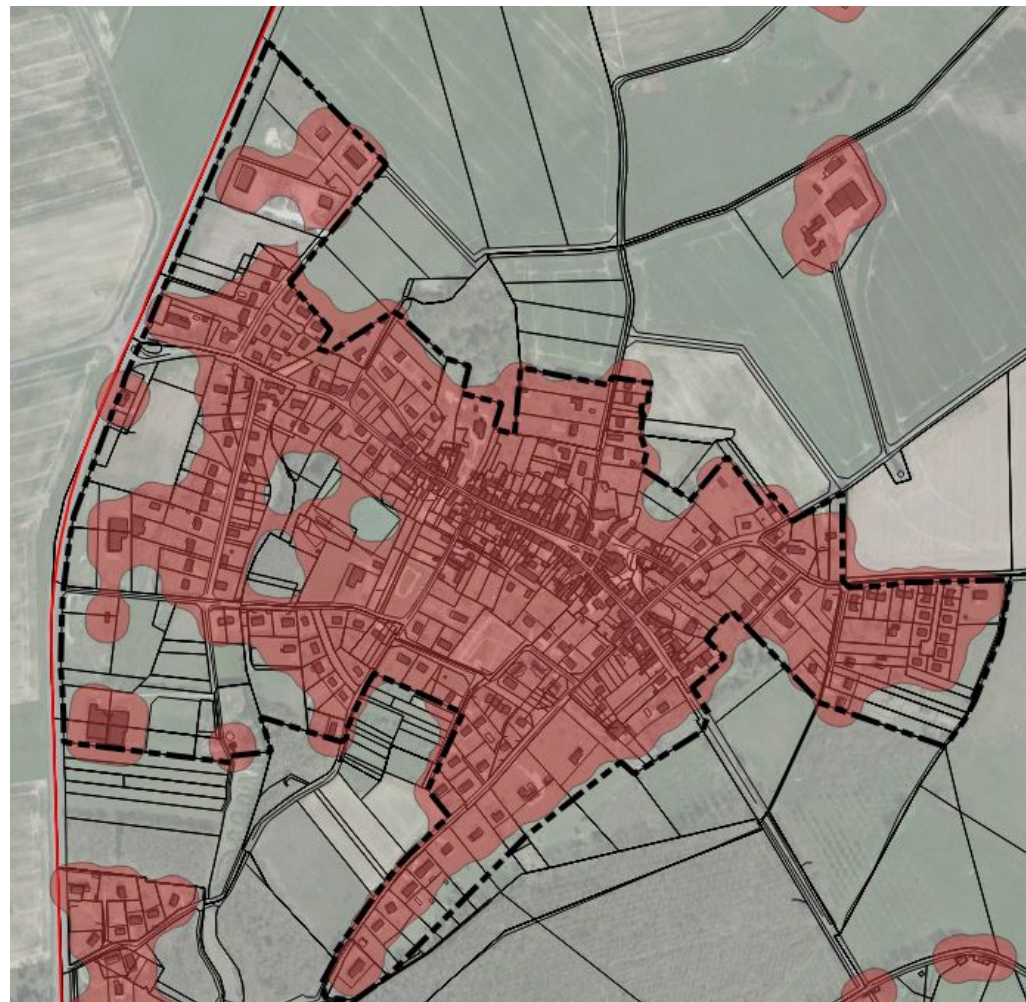
Un travail de repérage et de qualification de ces dents creuses a été réalisé pour identifier précisément le potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine. Dans un premier temps nous sommes repartis de l'enveloppe urbaine pour identifier les "trous" présents dans l'enveloppe urbaine.

Certains de ces trous s'expliquent par :

- la bande de recul de 75m depuis la RD910
- la présence de boisements ou site naturel
- les terrains de sports

Pour les autres et ceux identifiés plus finement, nous les avons qualifiés de manière différente en fonction des enjeux qui peuvent venir contraindre leurs aménagements :






- enjeu environnemental : ces parcelles se situent soit dans la zone de périmètre de captage soit près d'un cours d'eau
- enjeu patrimonial : ces parcelles sont situées dans le périmètre délimité des abords et leurs organisations peuvent nuire au patrimoine bâti du bourg
- enjeu foncier : les parcelles ne sont pas propriétés de la collectivité et peuvent représenter une difficulté de mise en vente (rétention foncière) pu bien d'opérationnalité (nécessité d'acquérir plusieurs parcelles pour mener à bien le projet)
- enjeu nuisance : il s'agit d'une parcelle située pour partie dans la bande des 75m de la route départementale
- sans enjeu : parcelle possédée par la collectivité et aménageable rapidement



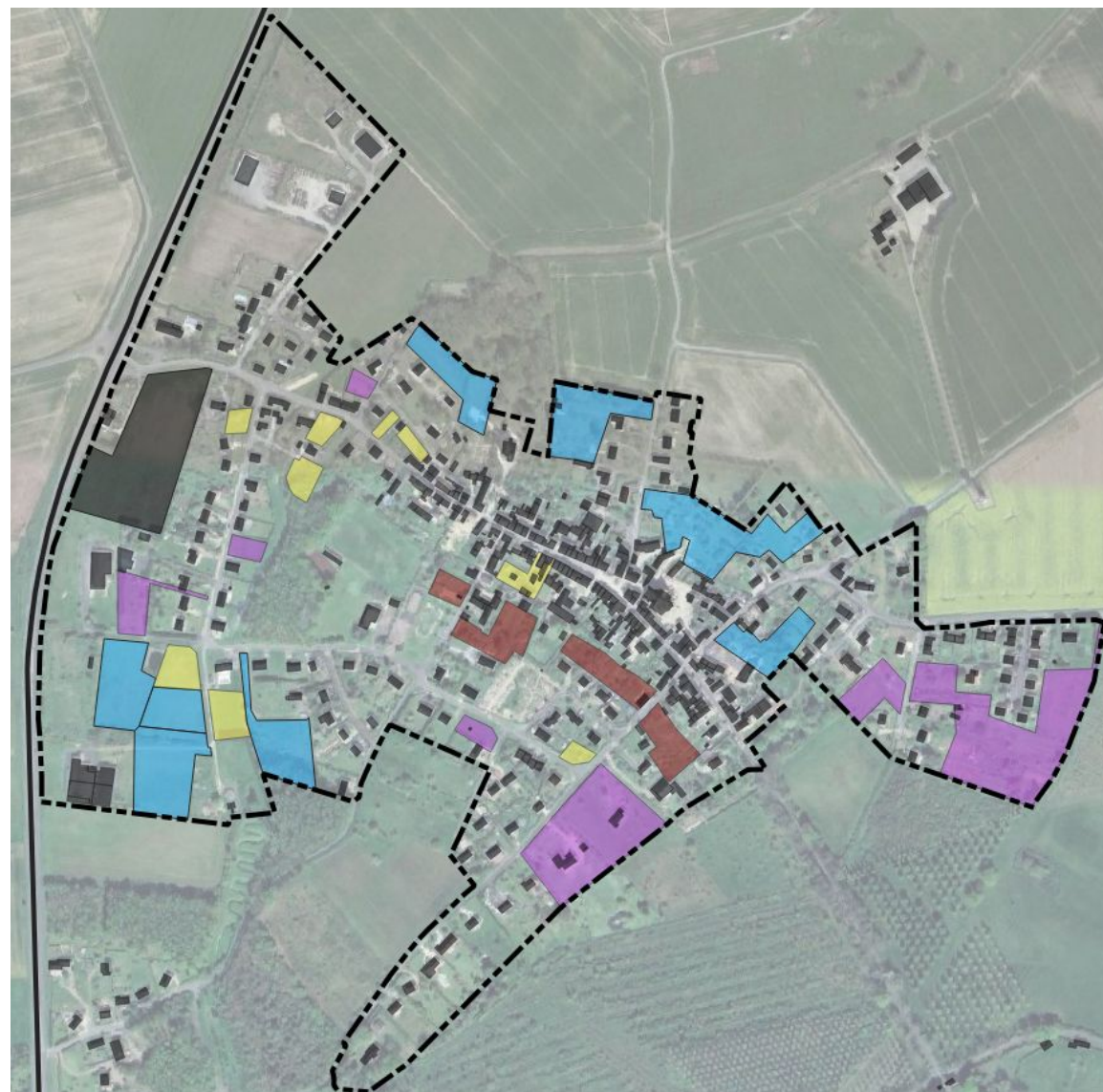
Carte de l'enveloppe urbaine et des "trous" représentant les dents creuses

3.4 La justification de la délimitation des zones

LEGENDE

-  Enjeu environnemental
-  Enjeu patrimonial
-  Enjeu foncier
-  Enjeu nuisance
-  Sans enjeux

L'ensemble des gisements fonciers identifiés représentent une surface de 11ha. Celles qui sont envisagées d'être urbanisées notamment via les OAP représentent 3,5 hectares (2,5ha en extension urbaine de prévue). La rétention foncière est envisagée à hauteur de 13%.

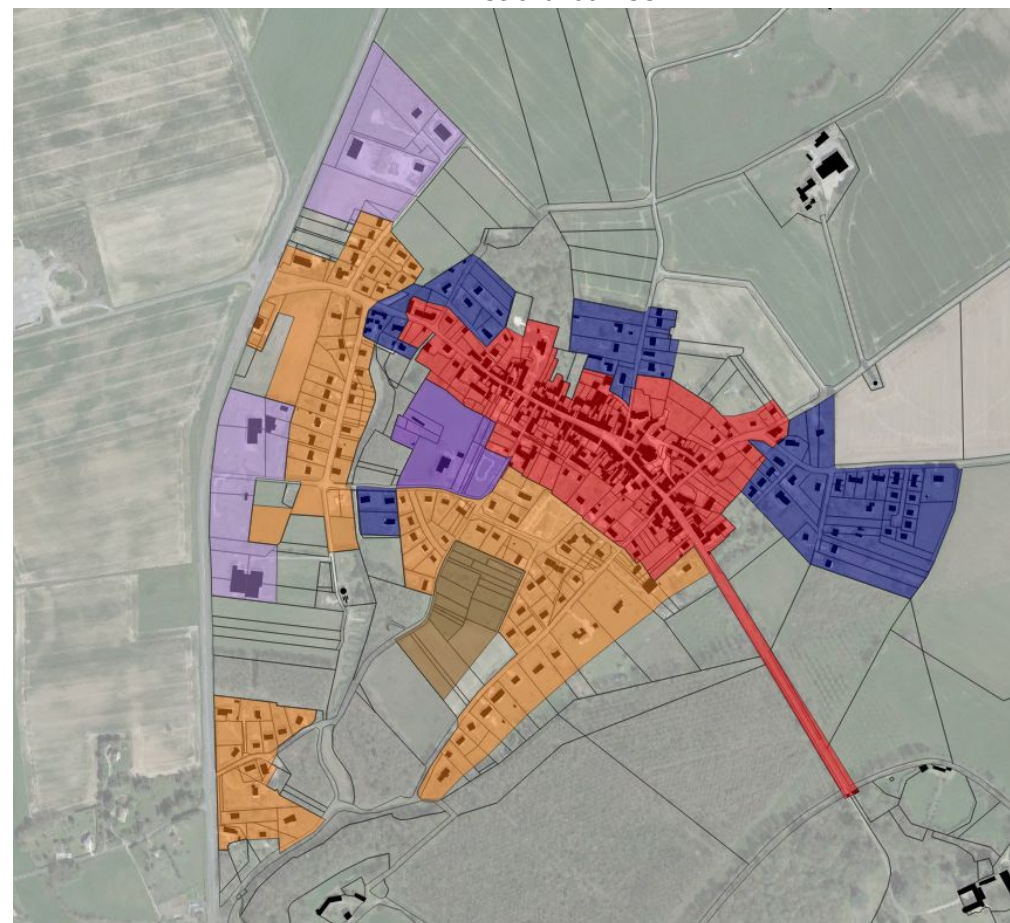
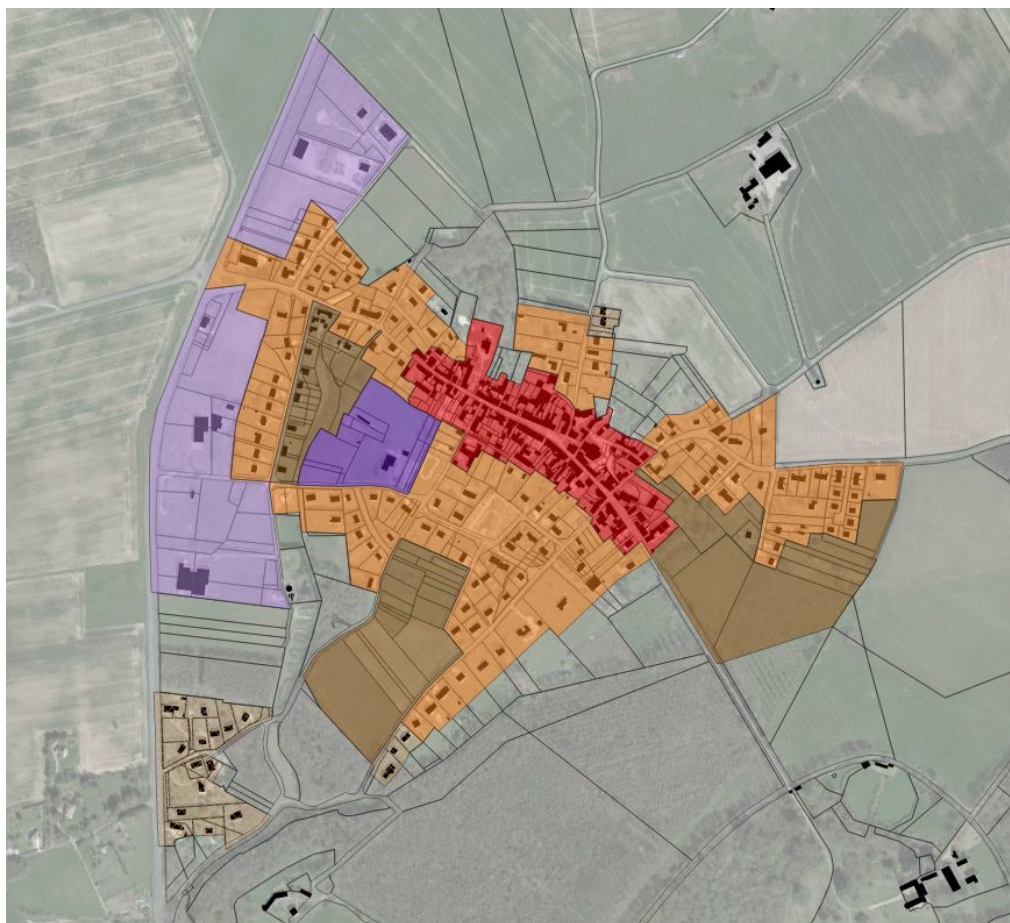


Carte représentant les différents gisements fonciers présents sur la commune


3.4 La justification de la délimitation des zones



3.4.1. Les zones urbaines et à urbaniser

Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone urbaine et à urbaniser



LEGENDE

	UA		UC		AU
	UB		UL	Commun PLU en vigueur et projet de PLU	

	UBa (Hachures)	Spécifique PLU en vigueur
	Up	Spécifique PLU en projet

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.1. Les zones urbaines et à urbaniser

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
1AU	8,0	AU	12,91	-9,6	3,3	AU	3,3	AU
2AU	4,9							
UA	6,3	U	48,68	2,1	50,8	U	12,4	UA
UB	23,9						18,3	UB
UBa	3,7						10,0	UP
UC	12,3						7,8	UC
UL	2,5						2,2	UL

Total PLU en vigueur : 61.59ha

Part territoire communal : 3.9%

Total projet PLU : 54.1ha

Part territoire communal : 3.5%

Dans l'objectif de réduire son impact environnemental, les élus ont souhaité réduire très fortement les emprises urbanisables. Ainsi, se sont près de 10 hectares qui sont déduits des surfaces à urbaniser.

Plusieurs espaces naturels de l'enveloppe urbaine sont "sanctuarisés" en zone naturelle (bois des Prés Gâteaux, en bordure de la RD910,...)

L'enveloppe urbaine progresse légèrement car la zone à urbaniser des Prés Gâteaux a été aménagée et est donc passée de AU à UB.

La priorité pour le développement urbain est donnée au bourg qui concentre les activités, services et équipements. Seul le bourg est classé en zone urbaine. Les hameaux agricoles sont conservés en zone A et leur capacité d'urbanisation est nulle. Les zones à urbaniser AU sont toutes situées dans le bourg, où leur remplissage permettra de conforter le rôle du bourg. Situées dans des enclaves de l'enveloppe urbaine, elles ont aujourd'hui une fonction très limitée (friche, prairie de fauche) du fait de leur enclavement et probablement de la pauvreté de leur terre.

Des connexions piétonnes sont prévues entre les zones AU et U.

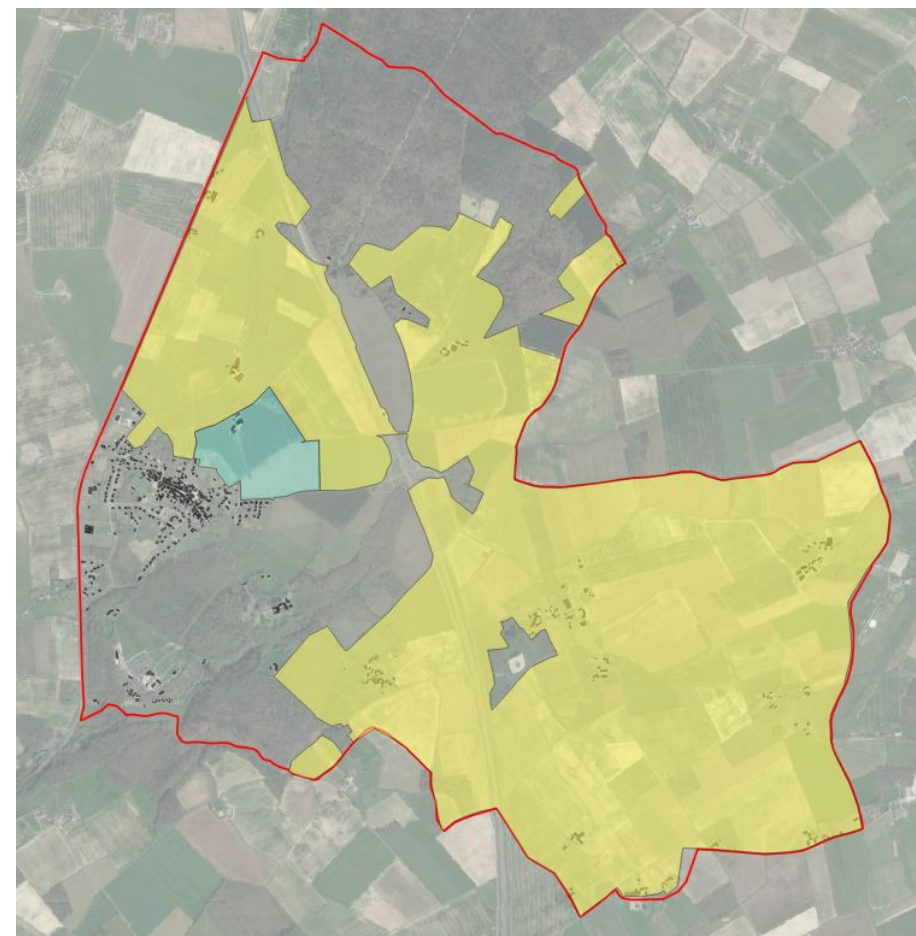
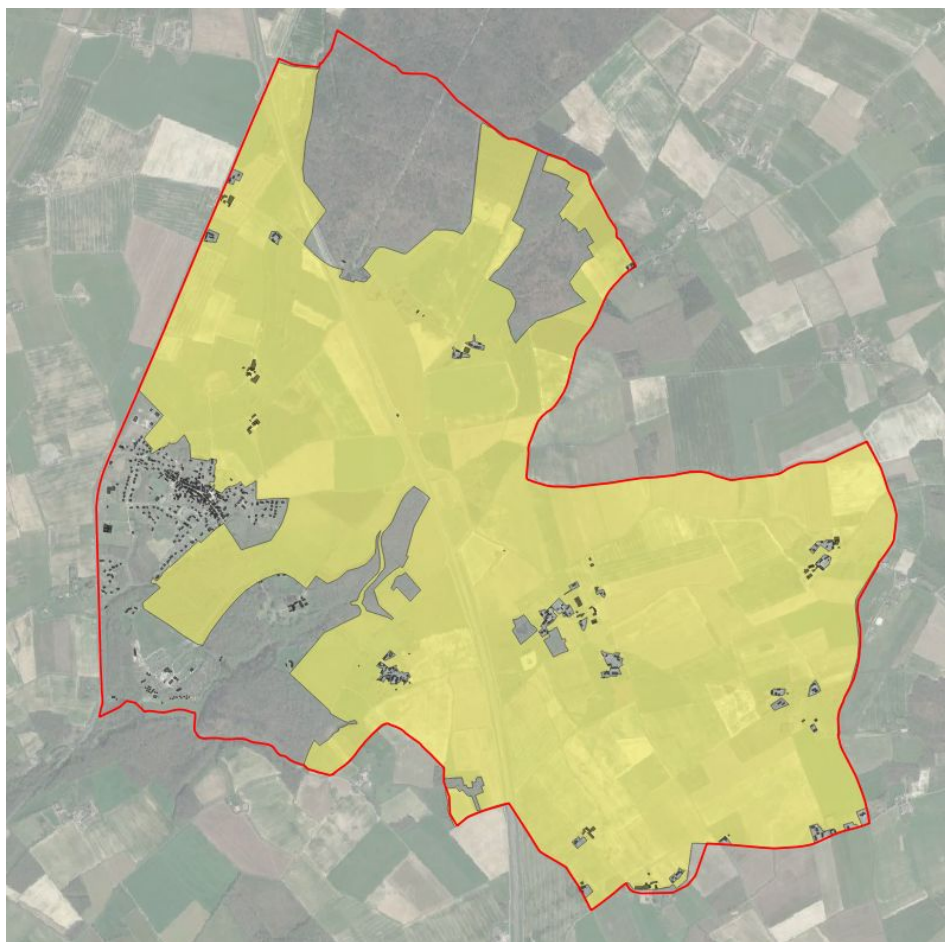
Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :



- **Axe 3. Une proximité à valoriser**
 - 1.1 Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
 - 1.2 Garantir un développement économique équilibré

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.2. Les zones agricoles

Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone agricole



LEGENDE		A	Commun PLU en vigueur et projet de PLU
		Ae	Spécifique PLU en projet

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.2. Les zones agricoles

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
A	1187,9	A	1187,9	-166,4	1021,5	A	988,0	A
							33,5	AE

Total PLU en vigueur : 1187.9ha

Part territoire communal : 76.7%

Total projet PLU : 1021.5ha

Part territoire communal : 65.9%

Les élus souhaitent conserver une activité agricole soutenue pour maintenir une production locale mais aussi préserver la qualité de ses paysages.

Le nombre d'hectares perdu est important (plus de 10%). Deux explications permettent d'expliquer cette observation :

- Une partie de la zone A est constituée de peupleraie (environ 30ha) ou de boisement isolé (une dizaine d'hectares). Son nouveau classement en zone naturelle paraît plus propice au réel usage ou la nature du terrain.
- De nombreuses surfaces ont migrés de l'agriculture vers des boisements. Il s'agit de terres pauvres situées au sud de la commune à proximité des boisements existants. Des mesures compensatoires aux travaux de la ligne LGV ont permis de modifier l'occupation des sols de ces terrains.

Pour préserver les terres et l'activité agricole associée, les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments agricoles, aux logements, annexes ou extensions liés à l'activité agricole. Deux moyens de soutien à la préservation des activités agricoles sont prévus : la possibilité d'ouvrir une activité d'agrotourisme en autorisant les constructions légères (yourte, cabane, tiny house,...) ou de changement de destination de bâtiment existant (gîte), la possibilité de développer des énergies renouvelables pour soutenir l'activité).

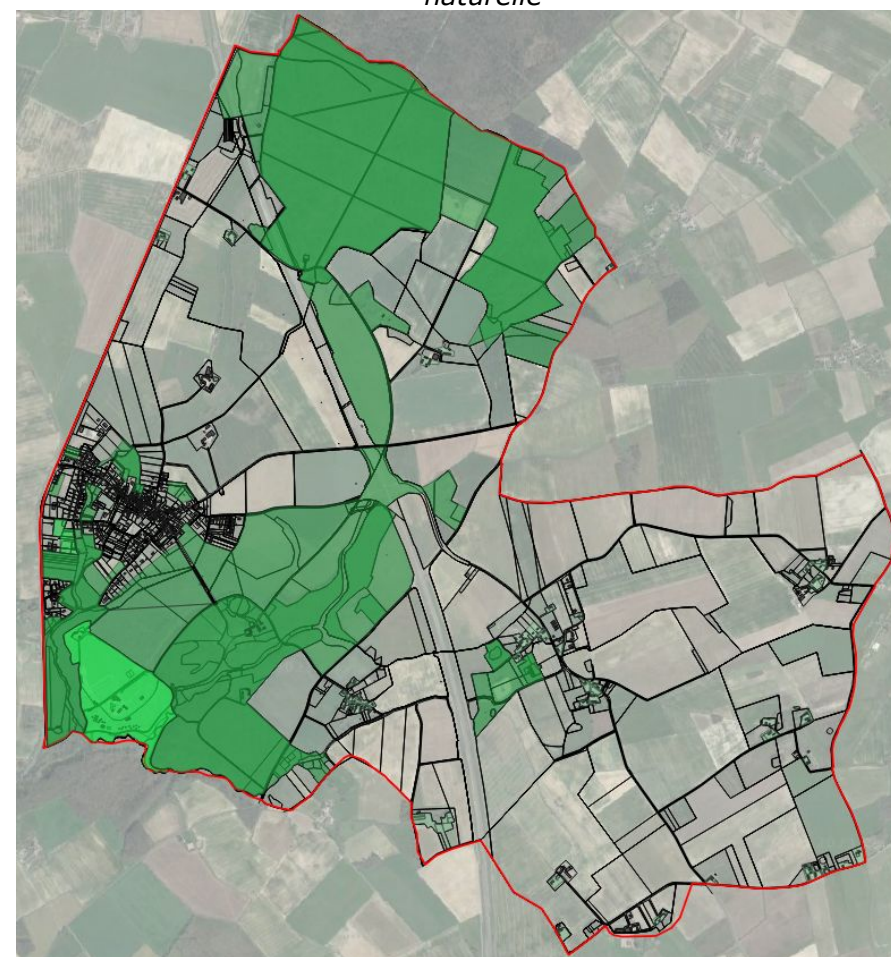
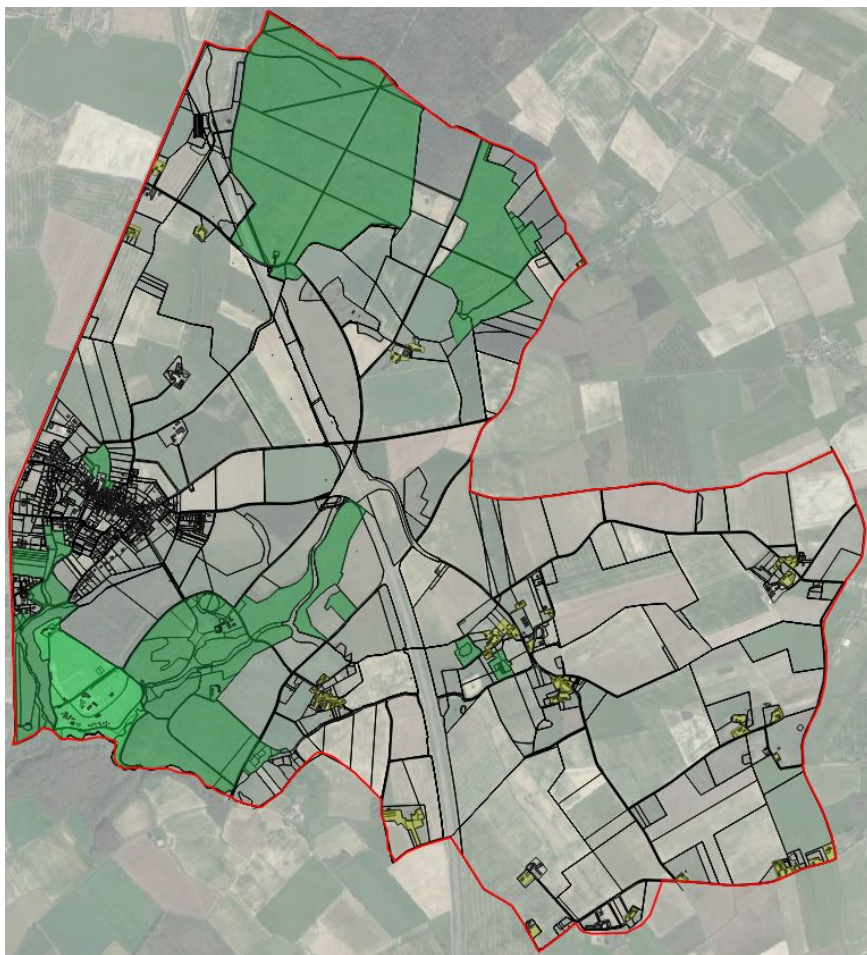
Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale
 - 2.2 Développer les énergies renouvelables

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.3. Les zones naturelles

Figure XX. Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone naturelle



LEGENDE



N

Commun PLU en vigueur et projet de PLU



NI

Commun PLU en vigueur et projet de PLU



Nh

Commun PLU en vigueur et projet de PLU

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.3. Les zones naturelles

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
N	268,6	N	312,3	145,5	457,8	N	457,7	N
Nh	15,5						0,1	Nh
NI	28,2						28,2	NL

Total PLU en vigueur : 312.3ha

Part territoire communal : 20.0%

Total projet PLU : 457.8ha

Part territoire communal : 29.3%

Les élus ont orienté la révision du PLU vers la préservation de l'environnement et de leur cadre de vie.

Ces espaces sont gagnés principalement sur les espaces agricoles qui sont en déprises et qui ont fait l'objet de mesures compensatoires liées à la ligne LGV.

Quelques espaces ont été gagnés sur les zones urbaines et à urbaniser, à proximité des espaces naturels existants (cours d'eau et boisements).

Les zones naturelles proposent une évolution très restreinte afin de préserver la qualité écologique et paysagère de la commune. Des dispositifs pour renforcer la trame verte et bleue sont engagées en renforçant les lisières urbaines et les corridors écologiques.

Seul les zones NI permettent le développement de l'accueil touristique mais en limitant les emprises construites. Des emplacements réservés permettront en outre de développer les activités de balade à proximité du bourg.

La zone Nh est limité à proximité du bourg et permettra l'accueil de logements réversibles et autonome pour assurer la bonne préservation des sols.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants
 - 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.4. Bilan des surfaces

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
A	1187,9	A	1187,9	-166,4	1021,5	A	988,0	A
							33,5	AE
1AU	8,0	AU	12,91	-9,6	3,3	AU	3,3	AU
2AU	4,9							
UA	6,3	U	48,68	2,1	50,8	U	12,4	UA
UB	23,9						18,3	UB
UBa	3,7						10,0	UP
UC	12,3						7,8	UC
UL	2,5						2,2	UL
N	268,6	N	312,3	145,5	457,8	N	457,7	N
Nh	15,5						0,1	Nh
NI	28,2						28,2	NL
TOTAL	1562						1562	

Les surfaces présentées ci-dessus proviennent du logiciel de traitement des systèmes d'information géographique. Celles-ci ont été arrondies. Il existe donc une marge d'imprécision.

Les chiffres sont donnés en hectares.

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.5. La préservation du paysage

La politique d'urbanisme doit favoriser la conservation des paysages.

Le PLU préserve les bois aux surfaces les plus importantes et des ensembles boisés situés au nord de la commune et autour de la Vallée du Courtineau, ainsi que les boisements récemment planté qui permette de préserver le corridor écologique entre ces deux massifs.

En outre, il a été identifié des linéaires de haies bocagères récemment plantées ainsi que des arbres remarquables qui permettent de structurer le paysage ouvert. En effet, l'objectif général est de préserver les haies et bosquets situés entre la ligne LGV et le nord du bourg, pour la protection visuelle qu'ils procurent. Dans le même esprit, il faut veiller à préserver les haies et parcelles boisées aux abords des principaux hameaux ; malgré leurs qualités variables de densité et de diversité, elles maintiennent une qualité paysagère et constituent des îlots de fraîcheur pour les habitants. Sont concernés : la Pagerie, la Tinnellière, la Bourdonnière, la Brizardière et la Bourde. Enfin, il paraît nécessaire de préserver et favoriser les plantations de haies le long du GR 655 et du chemin de rando « Férus Boscus ».

Des mares sont également protégées dans certains hameaux agricoles. Outre leur protection au titre du patrimoine historique, ces mares permettent de favoriser la biodiversité dans ces lieux.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

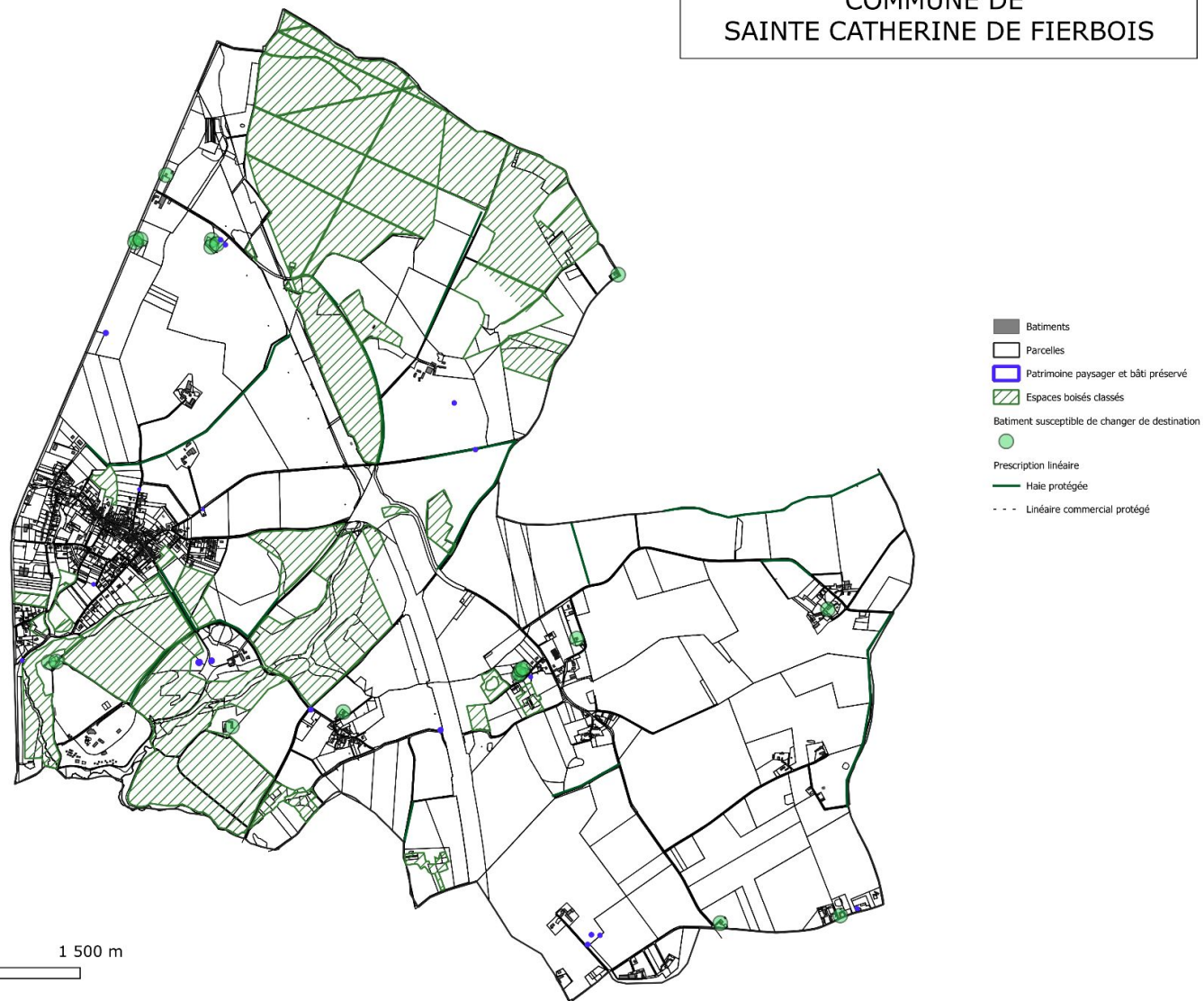
- **Axe 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants
 - 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants
- **Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.3 Préserver les ressources naturelles

Eléments préservés	Bois en espaces boisés classés	Haies et allées remarquables en espaces boisés classés	Haies et allées remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)
Surface (ha) et linéaires (km)	31.3	0.7	9.19
Eléments préservés	Arbres remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)	Mares au titre du paysage (article L, 151-23)	Batiments au titre du paysage (article L, 151-23)
Unités	12	9	14

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.5 La préservation des paysages

PRESERVATION DPAYSAGE COMMUNE DE SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS



3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.6. Les changements de destination en zones agricoles et naturelles

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un travail d'identification a été réalisé par la commission communale :

Le PLU comprend 17 bâtiments représentant un potentiel de changement de destination, en zone agricole (11) et naturelle (6).

L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un bon intérêt patrimonial pour les préserver. La destination touristique est principalement visée (gîtes, chambres d'hôtes...). Le changement de destination pour installer de l'artisanat et de l'entrepôt est aussi autorisé, car l'activité artisanale du bâtiment est souvent bien représentée dans les territoires ruraux et ne pose généralement pas de problème de cohabitation.

Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants
 - 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants
- **AXE 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

D'après l'article L153-27 du code de l'urbanisme, il est précisé que : "Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan."

De plus, il est ajouté à l'article R151-4 du code de l'urbanisme que : "Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29."

Pour répondre à ces obligations, la commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois à choisi plusieurs indicateurs de suivi. Ces derniers devront répondre aux orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces indicateurs devront être suivi six ans après l'approbation du PLU par l'organe délibérant.

Le système de suivi comprend quelques indicateurs qui devront être progressivement mis en place par la collectivité.

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
Axe 1. Un cadre de vie à privilégier				
Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants	Nombre de dossiers instruits par l'UDAP Linéaire de nouvelles haies bocagères plantées	Paysage et Patrimoine / Mobilités	Commune	Conserver le patrimoine bâti Développer l'écrin boisé autour et dans le bourg
Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants	Évolution du taux d'artificialisation des sols	Eau & Environnement	OCS GE	Végétaliser la commune autant que peut se faire / Limiter les îlots de chaleur
Faciliter les déplacements dans le bourg	Évolution du linéaire de continuités douces	Mobilités	Commune	Chaque nouveau projet urbain devra être relié au bourg par des continuités piétonnes et/ou cyclables.

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler				
Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale	Évolution du zonage agricole	Dynamique économique	OCS GE	Conserver du foncier agricole
Développer les énergies renouvelable	Évolution du nombre de panneaux photovoltaïque / Création de borne de recharge électrique	Transition énergétique	Permis de construire/Déclaration Préalable	Augmentation des consommations et de l'utilisation d'énergie renouvelable
Préserver les ressources naturelles	Conservation des cours d'eau existants sur la commune	Eau & Environnement	SDAGE / Commune / Police de l'eau	Garantir une qualité de l'eau (respect des taux de conformité)
	Évolution des corridors écologiques identifiés	Eau & Environnement	OCS GE	Végétaliser la commune autant que peut se faire / Limiter les îlots de chaleur
	Préservation des zones humides actuelles / Nombre d'hectares consommés pour l'urbanisation en zone humide	Eau et environnement	OCS GE	Garantir un habitat naturel pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

Tableau des indicateurs de suivi du Plan Local de l'Urbanisme

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
Axe 3. Une proximité à valoriser				
Développer des logements diversifiés pour l'accueil d'une nouvelle population	Évolution du nombre d'habitants	Habitat et Logement	Commune/INSEE	110 logements neufs soit 6 logements par an
	Évolution du nombre de logements	Habitat et Logement	Commune/ SITADEL / Permis de construire	1050 habitant pour 2040, soit 276 habitants de plus qu'en 2019
Garantir un développement économique équilibré	Évolution du nombre d'entreprises	Dynamique économique	Commune/ Communauté de communes	Optimisation des zones d'activité actuelles avec leur remplissage des parcelles dédiées à de nouvelles entreprises
Promouvoir l'activité touristique en s'appuyant sur le Parc de Fierbois	Évolution du nombre de touristes	Paysage et Patrimoine / Mobilités	Commune/ Communauté de Communes	Augmenter le nombre de tourisme en centre-bourg en leur faisant profiter des commerces et services de la commune



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com