

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE BARGEMON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tél : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Le Code de l'Urbanisme définit le PADD à l'article L.151-5 :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

CONTENU DU PADD

Essence du Plan Local d'Urbanisme, le PADD traduit les dimensions attribuées au **projet de territoire et aux stratégies urbaines** communales. Ce document justifie la définition de nombreuses pièces du PLU, telles que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage, le règlement ou encore les servitudes.

Il se constitue d'**orientations générales**. Ces dernières intègrent l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et se déclinent en divers **objectifs** (portant notamment sur la consommation de l'espace).

Le PADD doit respecter les objectifs du développement durable et les principes d'équilibre tels que définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

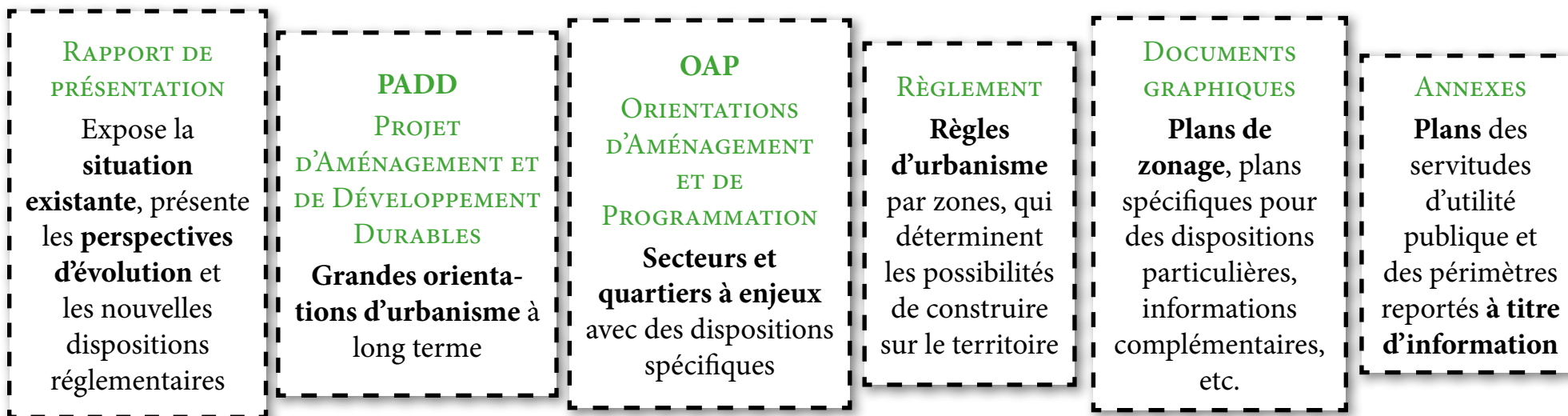
4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»



Le PADD est un document essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU), exprimant une vision prospective du développement territorial.

Il est constitué d'Orientations Générales recouvrant l'ensemble des thématiques de la planification territoriale. En application des dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Ce débat du Conseil Municipal de Bargemon a eu lieu le 13 septembre 2018.



**Partie 1 : Rappels du contexte communal /
bilan des éléments de diagnostic**

1. DES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DÉTERMINANTES DU PAYSAGE ET DE LA RURALITÉ

2. UN PROFIL ÉCONOMIQUE ATYPIQUE POUR UNE COMMUNE RURALE

- 1496 habitants en 2010, 1429 en 2015 (INSEE), une situation atypique de décroissance démographique dans le contexte varois
 - Un territoire peu urbanisé, dominé par les espaces naturels et agricoles
 - Un village de renommée, au caractère rural et provençal affirmé
 - Logique urbaine en deux temps :
 - le centre bourg + ses secteurs proches
 - des espaces résidentiels déconnectés
 - une commune bien polarisée mais en «déconnexion» physique du territoire alentour (CAD, Est-Var...)
- un centre bourg dynamique
 - des activités touristiques et culturelles qui contribuent au dynamisme local...
 - ... mais qui ont des répercussions sur le marché immobilier (important taux de résidences secondaires, location meublée, etc.)...
 - ... et qui mériteraient d'être davantage valorisées (peu de structures d'hébergements «formelles»)
 - des activités essentiellement présentes mais un manque de valorisation des ressources locales (activités agricoles valorisables, bois, etc.)
 - des actifs très (trop?) mobiles

3. DES DISPARITÉS SOCIALES EXISTANTES À INTÉGRER AUX LOGIQUES TERRITORIALES

- Profils de population diversifiés :
 - populations à fort pouvoir d'achat (résidence secondaire ou alternée),
 - familles plus modestes,
 - personnes âgées en perte d'autonomie,
 - actifs mobiles
- Des demandes de services et de types de logements très diversifiés du fait de la variété de profils des ménages
- Pression foncière et fréquentes difficultés d'accès au logement : taux de résidences secondaires très important, des formes d'habitat à renouveler
- Croissance démographique motivée par le solde migratoire : développement de formes pavillonnaires, morcellement de la trame urbaine, dégradation lente du paysage (architecture standard)

4. LA RÉVISION DU PLU : INTENTIONS / INTÉRÊTS

- Revenir sur certaines options du PLU de 2013 jugées illégales par le Tribunal Administratif (étalement urbain, discontinuités urbaines, capacité d'accueil disproportionnée par rapport aux besoins)
- Intégrer les importantes évolutions réglementaires (Loi ALUR de 2014), repenser certaines règles en fonctions des objectifs du développement
- Définir un projet de territoire se basant sur les spécificités culturelles, sociales, économiques et identitaires de la commune
- Valoriser les atouts propres à la commune pouvant contribuer à son développement, à l'amélioration des conditions de vie des usagers : formuler un véritable projet de territoire basé sur les spécificités locales

PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE

	<i>Variation annuelle moyenne de la population</i>	<i>Population en 2015</i>	<i>Projection : Population en 2030</i>	<i>Nombre d'habitants supplémentaires entre 2015 et 2030</i>	<i>Nombre de logements à construire si 2,2 personnes par ménage</i>	<i>Nombre de logements à construire pour satisfaire le «point mort»* (30%)</i>	<i>Nombre de logements à construire par an en moyenne</i>
Scénario 1 : Maintien de la tendance des années 2000	+1%	1429	1643	+214	98	30	9
Scénario 2 : Augmentation du rythme de croissance pour retour aux tendances des années 1990	+1,5%	1429	1760	+ 331	150	45	13
Scénario 3 : Tendance à une baisse de la population (observée période 2010-2015)	-0,1%	1429	1241	- 188	--	--	--

*le point mort prend en compte l'évolution de la taille des ménages, la tension du marché et les taux de résidences secondaires et de logements vacants. En outre une commune doit produire plus de logements pour conserver le même nombre d'habitant si la taille des ménages diminue ou si le marché immobilier est influencé par d'autres facteurs.

PROJECTIONS : BESOINS EN LOGEMENTS

Le choix retenu : une croissance démographique mesurée et maîtrisée

Taux démographique projeté	1%
Nombre de logements à construire si 2,2 pers par ménage	98
Nombre de logements à construire pour satisfaire le «point mort»*(30%)	30
Total	128
Nombre de logements à construire par an en moyenne	9

	Production annuelle moyenne de logements	Densité projetée (moyenne)	Besoin foncier annuel moyen (ha)	Besoin foncier à l'horizon 2030 (entre 2015-2030)
Variante 1 : au fil de l'eau				17
80% logement individuel	7	8 lgts/ha	0,9 ha	16,8 ha
20 % logement collectif	2	40 lgts/ha	0,05 ha	0,8 ha
Variante 2 : Scénario de mixité urbaine progressive				10,2 ha
35% logement individuel	3	8 lgts/ha	0,4 ha	7,1 ha
30 % logement collectif	3	40 lgts/ha	0,07 ha	1,2 ha
35 % logement intermédiaire	3	25 lgts/ha	0,13 ha	2,3 ha
Variante 3 : Une prise en main volontariste et ambitieuse pour inverser la tendance				8,5 ha
20% logement individuel	2	8 lgts/ha	0,23 ha	4,1 ha
30 % logement collectif	3	40 lgts/ha	0,07 ha	1,2 ha
50 % logement intermédiaire	4	25 lgts/ha	0,18 ha	3,2 ha



Partie 2 : Nouveau parti pris d'aménagement et refonte des orientations

3 GRANDS ENJEUX TIRÉS DU DIAGNOSTIC

POUR QUE BARGEMON PRÉSERVE SON IDENTITÉ DE « PERLE DU HAUT VAR » :

Le paysage replacé au coeur des objectifs de développement économique et urbain

UNE ÉCONOMIE TERRITORIALE IDENTITAIRE : PROXIMITÉ, CULTURE ET TOURISME

Renforcement de la vitalité du centre-bourg, valorisation des activités et projets culturels, soutien aux activités touristiques bénéfiques au territoire

DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET EN LOGEMENTS ADAPTÉES :

Réponse aux objectifs de développement et anticipation des besoins en équipements, services, et réseaux



Au regard des enjeux tirés du diagnostic et des objectifs poursuivis au travers de la révision du PLU, le nouveau PADD s'articule sur deux orientations principales :

01

LA VALORISATION DU PAYSAGE DE LA «PERLE DU HAUT VAR» : FONDEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Promouvoir l'image et l'attachement au territoire : valorisation du paysage de la «perle du haut var»
- Faire valoir le rôle écologique, paysager et économique des espaces urbanisés, notamment résidentiels
- Soutenir les projets de développement misant sur un usage durable des ressources locales (tourisme, agriculture, etc.)
- Valoriser la prise en compte des caractéristiques écologiques dans les projets d'aménagement

02

PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS ET ATTENTES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES : DYNAMISME LOCAL ET QUALITÉ DE VIE COMME OBJECTIFS

- Accompagner les parcours résidentiels et faciliter l'installation à l'année des ménages sur la commune
- Promouvoir les spécificités culturelles, artisanales et associatives du territoire pour soutenir son dynamisme
- Soutenir les activités économiques contribuant à l'amélioration de la qualité de vie et la valorisation du territoire
- Maintenir et renforcer le rôle du centre bourg dans l'organisation fonctionnelle et économique locale

01

LA VALORISATION DU PAYSAGE DE LA «PERLE DU HAUT VAR» : FONDEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Promouvoir l'image et l'attachement au territoire : valorisation du paysage de la «perle du haut var»
- Faire valoir le rôle écologique, paysager et économique des espaces urbanisés, notamment résidentiels
- Soutenir les projets de développement misant sur un usage durable des ressources locales (tourisme, agriculture, etc.)
- Valoriser la prise en compte des caractéristiques écologiques dans les projets d'aménagement



Quelle influence du paysage dans l'appropriation du territoire par les différents usagers ?

Quels incidences des activités humaines sur le paysage ?



Quel potentiel de développement territorial reposant sur la valorisation soutenable des ressources et pratiques locales ?

Comment bâtir un projet de territoire misant sur une meilleure prise en compte des ressources écologiques et des spécificités géographiques locales ?



O1 : VALORISATION DU PAYSAGE DE LA «PERLE DU HAUT VAR» FONDEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

1. PROMOUVOIR L'IMAGE ET L'ATTACHEMENT AU TERRITOIRE : VALORISATION DU PAYSAGE DE LA «PERLE DU HAUT VAR»

- Valoriser le lien des activités économiques et des pratiques sociales avec le paysage : domaines agricoles, activités touristiques, lieux de vie, pastoralisme, liaisons douces, pratique sportive, etc.
- Promouvoir les initiatives locales d'appropriation des espaces extérieurs (micro-projets, jardins partagés, parc de jeux, voies douces ludiques ou sportives, installations artistiques, etc.)
- Engager des efforts pour mettre en avant la qualité du paysage local :
 - valorisation d'éléments constitutifs du grand paysage (reliefs, socle du village, morphologie du village, espaces de plaine, pratiques agricoles, etc.)
 - veiller à des qualités paysagères et architecturales soutenues dans les divers projets d'aménagement ou de production de logements
- Favoriser le rapport au paysage par des éléments «sensibles» : aménagements de belvédères, espaces publics, sentiers touristiques/chemins doux aménagés pour des pratiques culturelles ou sportives, signalisation adaptée, etc.
- Soutenir des actions de communication ou des événements en lien avec le paysage

2. FAIRE VALOIR LE RÔLE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET ÉCONOMIQUE DES ESPACES URBANISÉS, NOTAMMENT RÉSIDENTIELS

- Promouvoir le cadre rural et naturel des espaces urbanisés et habités (rôle écologique des jardins, restanques, insertion dans les pentes, végétalisation, etc.)
- Sensibiliser aux problématiques architecturales et à l'impact du paysage sur la qualité de vie et le dynamisme économique local (impact sur le tourisme, agriculture, attachement au territoire, etc.)
- Définir des règles et servitudes concourant à la préservation des caractéristiques écologiques propres aux espaces urbanisés et résidentiels
- Favoriser l'insertion paysagère des constructions individuelles
- Miser sur une qualité architecturale et paysagère soutenue pour chaque projet d'aménagement ou d'activités



O1 : VALORISATION DU PAYSAGE DE LA «PERLE DU HAUT VAR» FONDEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

3. SOUTENIR LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT MISANT SUR UN USAGE DURABLE DES RESSOURCES LOCALES (TOURISME, AGRICULTURE, ETC.)

- Promouvoir le rôle paysager, écologique, social et économique des activités agricoles :

- permettre la diversification des exploitations favorisant la mise en valeur des activités agricoles
- soutenir les projets agricoles concourant à la valorisation des terroirs, des productions locales ou à forte valeur écologique
- faire valoir les projets de reconquête agricoles et la pratique du pastoralisme

- Accompagner les projets de développement touristique :

- favoriser la création de lieux d'hébergement (campings, hôtels, lieux insolites, etc.) écoresponsables et vecteurs d'emplois
- accompagner les projets d'équipements ou d'aménagements répondant à une demande touristique et contribuant à la qualité de vie locale
- valoriser les démarches respectueuses de l'environnement et veillant à une gestion durable des milieux naturels

- Accompagner les initiatives de gestion durable et d'exploitations des milieux naturels, ou contribuant à la transition énergétique

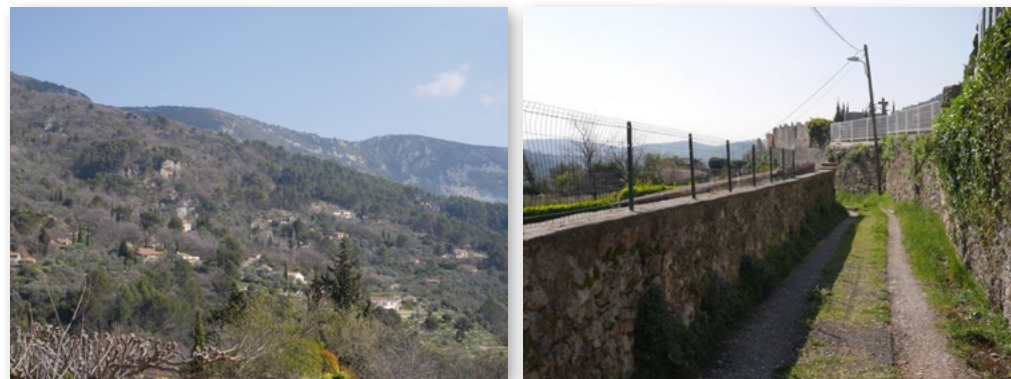
4. VALORISER LA PRISE EN COMPTE DES CARACTÉRISTIQUES ÉCOLOGIQUES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Mise en valeur et préservation des espaces naturels : facteurs de qualité de vie et d'attractivité

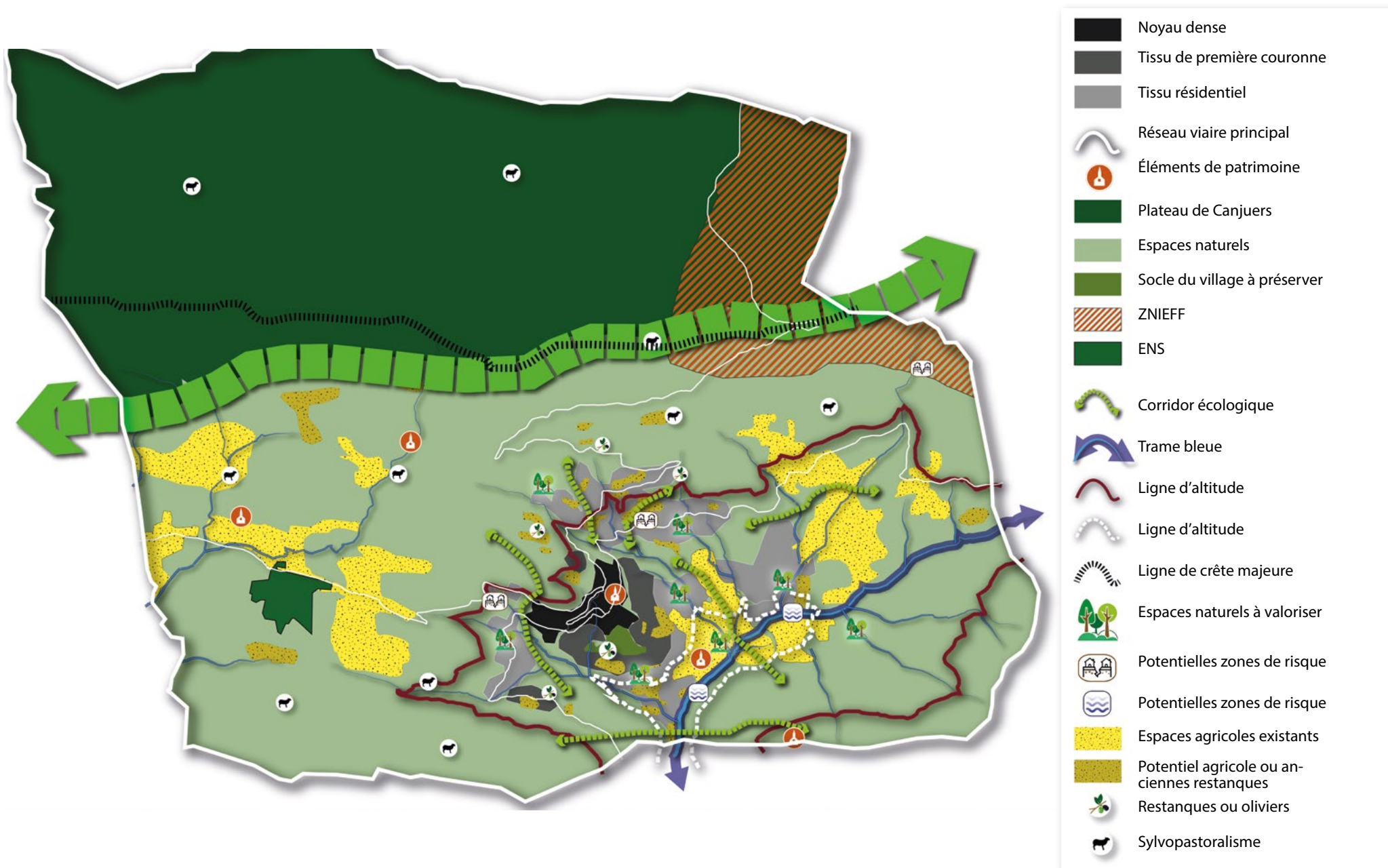
- définition de la trame verte et bleue
- valorisation des espaces naturels emblématiques
- intégration des préconisations intercommunales
- valorisation des complémentarités entre secteurs urbanisés, espaces agricoles et naturels

- Prise en compte des risques :

- réduire l'exposition aux aléas naturels des personnes et des biens par l'application du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie
- pour une culture du risque : sensibilisation aux aléas, valorisation de pratiques responsables



O1 : VALORISATION DU PAYSAGE DE LA «PERLE DU HAUT VAR» FONDEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL



O2 : PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS ET ATTENTES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES : DYNAMISME LOCAL ET QUALITÉ DE VIE COMME OBJECTIFS

02

PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS ET ATTENTES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES : DYNAMISME LOCAL ET QUALITÉ DE VIE COMME OBJECTIFS

- Accompagner les parcours résidentiels et faciliter l'installation à l'année des ménages sur la commune
- Promouvoir les spécificités culturelles, artisanales et associatives du territoire pour soutenir son dynamisme
- Soutenir les activités économiques contribuant à l'amélioration de la qualité de vie et la valorisation du territoire
- Maintenir et renforcer le rôle du centre bourg dans l'organisation fonctionnelle et économique locale



Quel renouvellement de l'offre de logements et des formes d'habitat pour accompagner le développement local ?

Pourquoi soutenir le dynamisme culturel, associatif et artisanal local ?

Comment mettre le développement territorial au service de l'amélioration de la qualité de vie sur la commune ?

Comment conforter le rôle prépondérant du centre-bourg dans l'organisation et la vitalité du territoire ?

O2 : PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS ET ATTENTES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES : DYNAMISME LOCAL ET QUALITÉ DE VIE COMME OBJECTIFS

1. ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET FACILITER L'INSTALLATION À L'ANNÉE DES MÉNAGES SUR LA COMMUNE

- **Projections démographiques** : 1% de croissance annuelle
- **Besoins de logements** : environ 130 logements
- **Tendre vers des formes d'habitat renouvelées et qualitatives** :
 - plus durables (denses, moins consommatrices en énergies),
 - diversifiées (tailles et typologies de logements)
 - au vocabulaire architectural et paysager soutenu
 - localisées au sein de quartiers intégrés aux logiques urbaines locales (éviter l'effet Hauts de Bargemon)
- **Mobiliser les logements vacants et prendre en compte dans la définition des besoins locaux la part importante de résidences secondaires ou de résidents temporaires/saisonniers**
- **Poursuivre les actions d'accompagnement des parcours résidentiels et de maintien sur la commune de ménages ou personnes en situation de fragilité (personnes âgées ou en difficulté)**
- **Redéfinir les espaces d'intensification résidentielle en fonction des logiques urbaines, du projet de territoire et des spécificités géographiques**

2. PROMOUVOIR LES SPÉCIFICITÉS CULTURELLES, ARTISANALES ET ASSOCIATIVES DU TERRITOIRE POUR SOUTENIR SON DYNAMISME

- **Accompagner les projets de développement d'activités reposant sur la valorisation des éléments de patrimoine de la commune**
- **Suivre le développement et l'implantation d'activités artisanales dans le centre-bourg**
- **Envisager la participation des acteurs locaux (habitants, artisans et autres) dans la production d'éléments de mobiliers urbains**
- **Soutenir les volontés d'organisations d'événements culturels dans le centre**
- **Développer la signalétique, l'information et la communication sur les diverses activités culturelles ou artisanales du centre**



O2 : PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS ET ATTENTES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES : DYNAMISME LOCAL ET QUALITÉ DE VIE COMME OBJECTIFS

3. SOUTENIR LES PROJETS RÉSIDENTIELS OU D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CONTRIBUANT À L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE ET LA VALORISATION DU TERRITOIRE

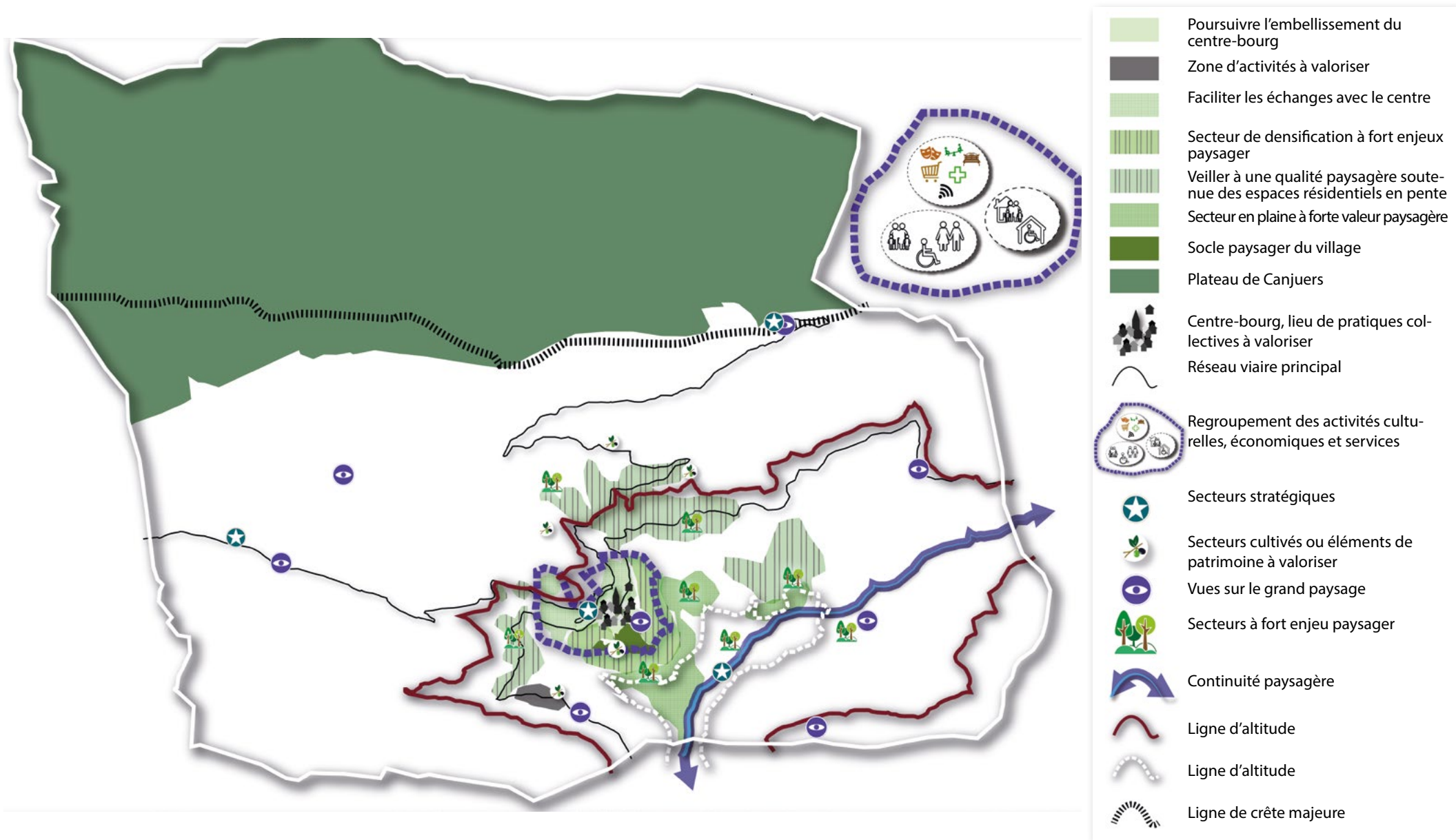
- Redéfinir les espaces de développement en accord avec les projections démographiques, les spécificités géographiques et les logiques urbaines du territoire
- Accompagner les porteurs de projets pour veiller à la réalisation d'opérations d'habitat ou d'activités respectant l'organisation fonctionnelle du territoire, la trame urbaine et le paysage
- Suivre l'évolution de la zone d'activité tant dans sa concentration d'activités, ses accès et son insertion dans le paysage
- Soutenir les projets de développement d'activités innovantes, à haute valeur ajoutées
- Permettre le développement du télétravail dans les espaces résidentiels et dans le centre bourg



4. MAINTENIR ET RENFORCER LE RÔLE DU CENTRE BOURG DANS L'ORGANISATION FONCTIONNELLE ET ÉCONOMIQUE LOCALE

- Soutenir la concentration de services et d'activités dans le centre bourg pour favoriser son dynamisme et son attractivité
- Répondre à la fois aux besoins courants en services de proximité et à des services innovants (numérique et télétravail notamment)
- Accompagner la mutation des secteurs stratégiques de développement, les projets de renouvellement urbain et la réorganisation des équipements dans le centre (déplacement de l'EHPAD notamment)
- Miser sur une logique d'accueil de population à l'année pour soutenir le dynamisme du centre
- Veiller à respecter les rez-de-chaussée commerciaux et accompagner l'implantation d'activités et la mobilisation des locaux vides
- Valoriser l'esprit de village et de proximité en cherchant une qualité soutenue d'espace public et en soutenant l'appropriation des extérieurs par les habitants (façades travaillées ou végétalisées, aménagements ponctuels, etc.)
- Prendre en compte les problématiques de mobilité et déplacements :
 - faciliter l'arrêt et optimiser les aires de stationnements
 - soutenir les modes de mobilité alternatifs à la voiture individuelle, notamment issues de volontés citoyennes
 - compléter la trame viaire et favoriser les déplacements piétons
 - favoriser les usages des voies douces (signalétique, équipements/informations, ponctuations par des éléments sportifs, culturels temporaires ou pérennes, etc.)

O2 : PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS ET ATTENTES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES : DYNAMISME LOCAL ET QUALITÉ DE VIE COMME OBJECTIFS



A scenic view of a hillside with a small village and dense vegetation under a clear blue sky. The text is overlaid on the image.

Partie 3 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

III/ OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans le PLU approuvé en 2013, les espaces dévolus à l'habitat (zones U et AU confondues) couvraient un total de 178,1 hectares, dont près des trois quarts dévolus à de l'habitat pavillonnaire individuel de faible densité (zones UD). Ces espaces apparaissent disproportionnés avec le rythme de croissance communal et incompatibles avec les dispositions de la loi Montagne. Le PLU fit l'objet d'un déféré préfectoral et d'une annulation partielle (jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 4 mai 2016) sur un certain nombre de secteurs représentés ci-dessous.

1AUCA ET 1AUCB : CLASSEMENT ANNULÉ

- Site état naturel, boisé et bordé d'espaces naturels
- Discontinuité de l'urbanisation (loi montagne)
- Village perché, crête collinaire, caractéristique du patrimoine montagnard
- Règlement envisagé insuffisant pour garantir l'insertion paysagère paysage
- Forte perception paysagère depuis la RD, impact trop fort de l'urbanisation sur le paysage et le village (avis ABF)

UD Courtes Ferrages : CLASSEMENT ANNULÉ

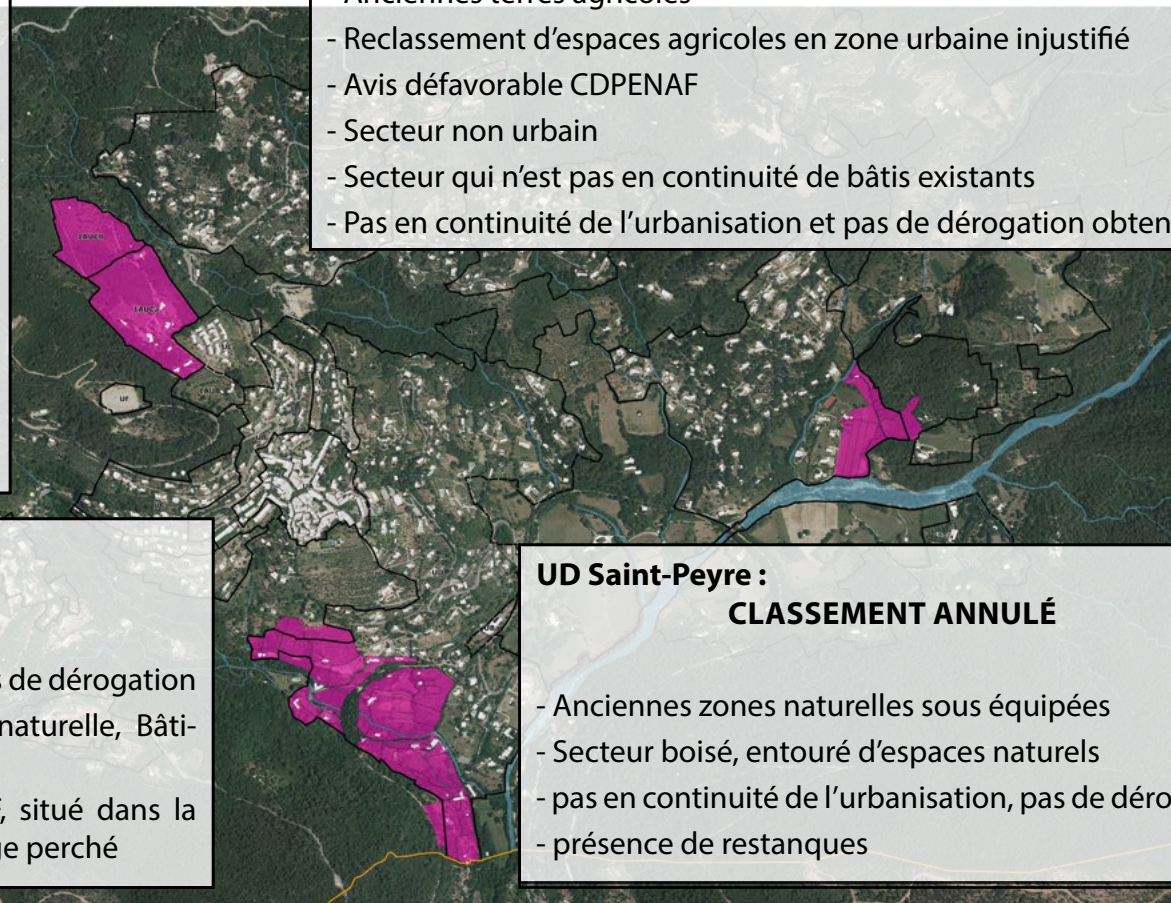
- Pas en continuité de l'urbanisation, pas de dérogation
- Une partie anciennement en zone naturelle, Bâtiements et boisements significatifs
- Secteur paysager sensible selon ABF, situé dans la continuité du « socle paysager » du village perché

UDa Secteur du Plan : CLASSEMENT ANNULÉ

- Anciennes terres agricoles
- Reclassement d'espaces agricoles en zone urbaine injustifié
- Avis défavorable CDPENAF
- Secteur non urbain
- Secteur qui n'est pas en continuité de bâtis existants
- Pas en continuité de l'urbanisation et pas de dérogation obtenue

UD Saint-Peyre : CLASSEMENT ANNULÉ

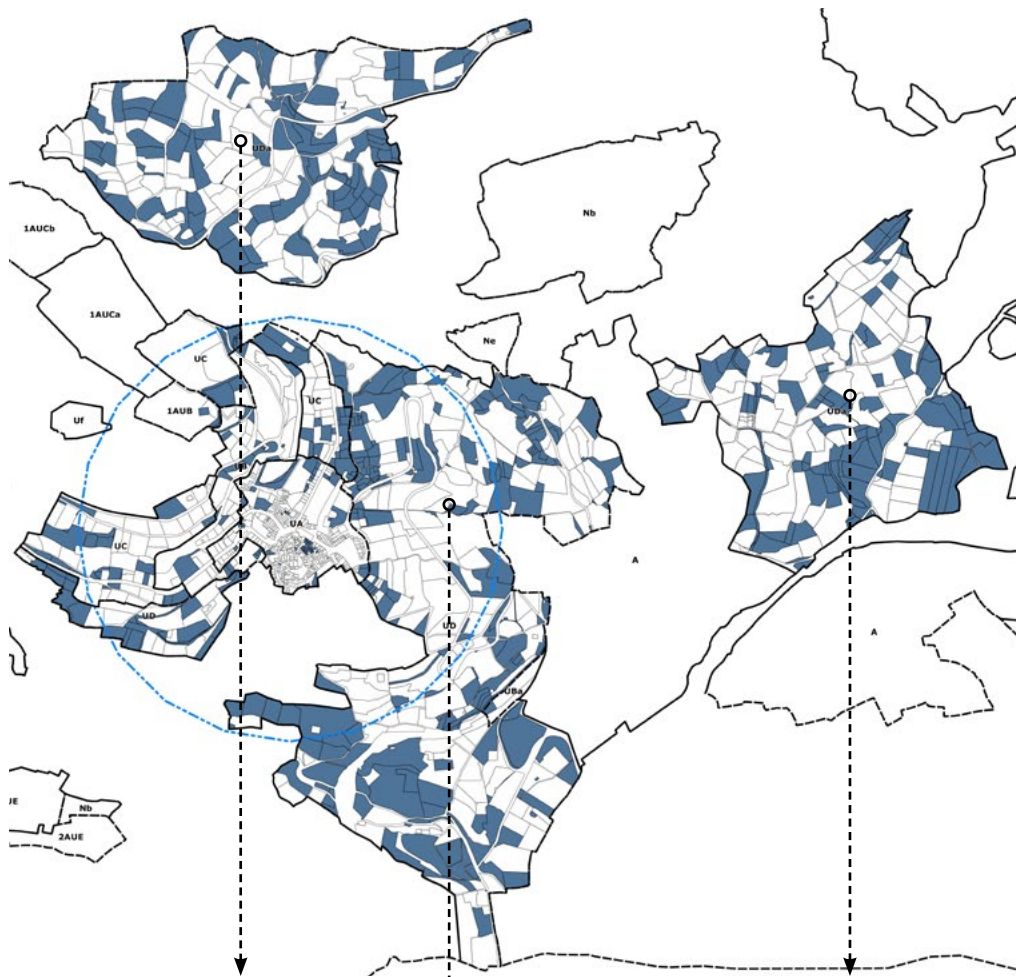
- Anciennes zones naturelles sous équipées
- Secteur boisé, entouré d'espaces naturels
- pas en continuité de l'urbanisation, pas de dérogation
- présence de restanques



III/ OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les études du potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés ont mis en exergue la superficie très importante des espaces mutables et l'inadéquation entre la capacité d'accueil du PLU et les rythmes de croissance de la commune.

PARCELLES «NUES»

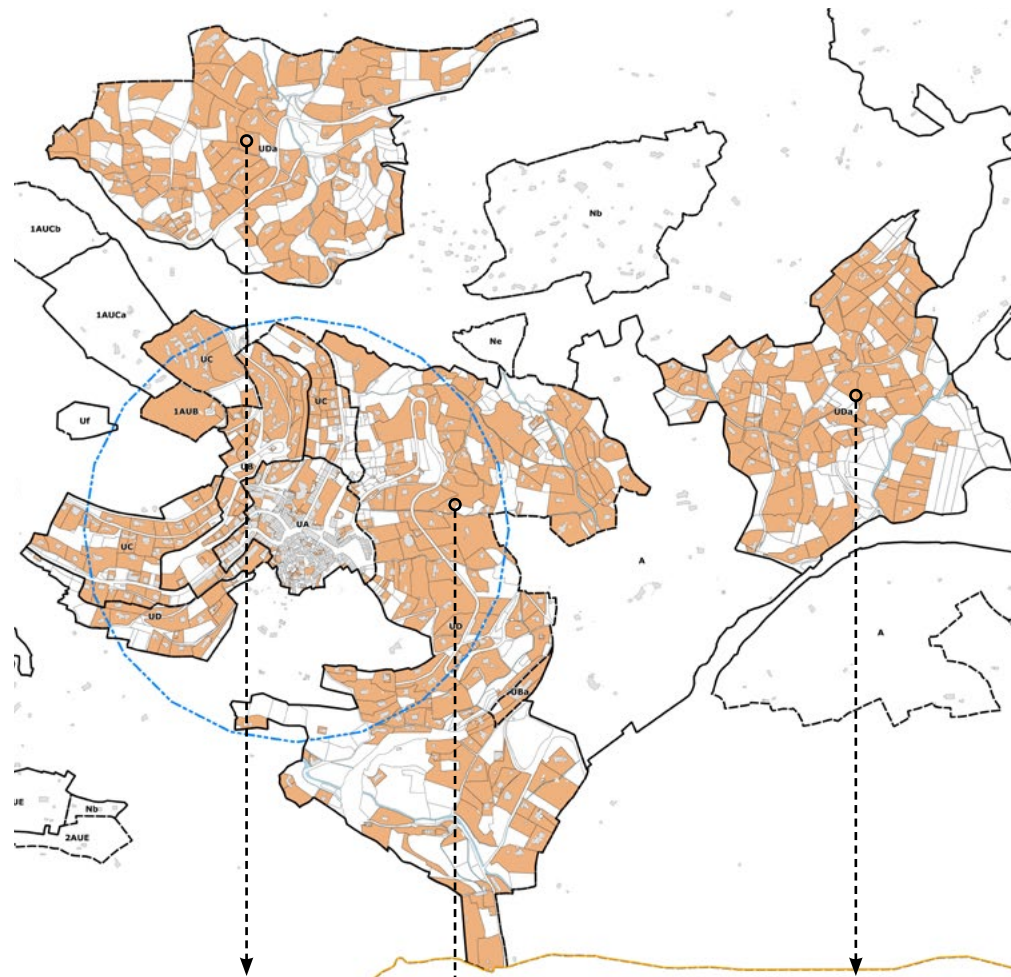


Environ 14,7 ha

Environ 14,1 ha (hors parcelles annulées 9,2 ha)

Environ 9,9 ha (hors parcelles annulées 3,1ha)

PARCELLES BÂTIES POTENTIELLEMENT MUTABLES



Environ 21,4 ha

Environ 31 ha (hors parcelles annulées 5 ha)

Environ 20,2 ha (hors parcelles annulées 0,2ha)

