



Plan Local d'Urbanisme



**MERCUROL
VEAUNES**

Cœur du Pays de l'Hermitage
(26600)

Prescription : 29/02/2016

Arrêt : 13/03/2017

Approbation :

2a. Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.101 Mars
2017

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Rappel du code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

→ définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

→ arrête 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.

→ 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, architecturale, patrimoniale et environnementales, lorsqu'il existe un ou plusieurs communes nouvelles.

- ✓ Une commune nouvelle depuis le 1^{er} janvier 2016 qui regroupe Mercurol et Veaunes.
- ✓ Une commune à la fois péri urbaine (partie sud est du territoire – partie limitrophe au pôle urbain de Tain l'Hermitage,) et rurale (850 ha de terres agricoles : arboriculture et viticulture), située à proximité du péage sur l'A7.
- ✓ Une dynamique démographique importante (+37% entre 1999 et 2015) qui s'est traduite ces dernières années par le développement des villages, mais également de quartiers excentrés (Malfondières, Bellevue, Firmy, Les Gardes, ...).
- ✓ Une vie économique basée :
 - sur de nombreuses activités réparties sur l'ensemble du territoire : zone d'activités intercommunale des Fleurons, zone d'activités des Roussettes, zone de carrières, ...,
 - sur une activité agricole dynamique (arboriculture, viticulture, AOC Crozes Hermitage, nombreuses caves, ...).
- ✓ Un environnement et des paysages diversifiés (cours d'eau, plaine et colline, arbres fruitiers et forêts), un patrimoine bâti et historique riche (La Tour, l'église de Veaunes, centres historiques,), des sentiers de randonnées et des points de vue remarquables.
- ✓ Un village très impacté par les risques inondations liés à la Burge et la problématique du ruissellement des eaux pluviales.
- ✓ Un territoire compris dans la Communauté d'agglomération, avec un PLH en préparation ;
- ✓ Un SCOT du Grand Rovaltain, approuvé en octobre 2016.



- ✓ Le territoire dispose de :
 - réels atouts : cadre de vie agréable, agriculture dynamique et diversifiée (arboriculture, viticulture et AOC), présence de services et d'équipements publics, proximité des pôles de Tain l'Hermitage – Tournon,
 - contraintes de développement : réseaux, gestion eaux pluviales, risque d'inondation, nuisances sonores (A7, N7, RD 538), ...



Des objectifs de développement équilibré pour le P.L.U. :

<i>ORIENTATION 1 : Pérenniser l'activité agricole (viticole, arboricole, ...) et la protection des terres agricoles</i>	<i>3</i>
<i>ORIENTATION 2 : Préserver les milieux naturels Intégrer les enjeux paysagers aux choix de développement Tenir compte des exigences environnementales.....</i>	<i>6</i>
<i>ORIENTATION 3 : Affirmer les polarités des villages de Mercurol et Veaunes</i>	<i>9</i>
<i>ORIENTATION 4 : Favoriser le développement économique</i>	<i>19</i>

ORIENTATION 1 : Pérenniser l'activité agricole (viticole, arboricole, ...) et la protection des terres agricoles

Objectif 1 : Protéger les zones agricoles

L'objectif du PLU est de pérenniser la vocation agricole de la commune.

Il s'agit de :

- réserver ces espaces aux activités agricoles,
- limiter les zones de conflits liés à la proximité de l'habitat et de l'activité agricole,
- ne pas créer de nouvelles nuisances sur les terres exploitées,
- limiter la consommation de terres aux besoins réels de la commune.

Cette préservation a pour objectif de préserver le foncier dédié à l'agriculture, de pérenniser les structures agricoles existantes et de faciliter la pratique de cette activité.

Objectif 2 : Pérenniser les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation

L'objectif du PADD est d'affirmer la vocation agricole du territoire en définissant des limites franches de l'habitat :

- par la limitation du développement des hameaux et des quartiers diffus,
- par la prise en compte des périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage,
- par le regroupement des zones d'urbanisation futures autour des villages de Mercurol et de Veaunes,
- par l'inscription d'une limite paysagée entre l'habitat et la zone agricole, en prévision du développement de l'habitat à long terme, au sud du village de Mercurol.

Il s'agit de limiter les zones de conflits d'usage en prévoyant des zones tampons entre les zones d'extension de l'urbanisation et les terres agricoles.

La future limite sud de l'urbanisation de Mercurol sera matérialisée par la création d'une noue paysagère. Cet équipement indispensable pour résoudre les problèmes de gestion d'eaux pluviales sera utilisé comme une zone de transition entre les terres exploitées et l'urbanisation future.

Objectif 3 : Protéger les terres agricoles pour leur valeur paysagère

Au-delà de l'intérêt de :

- préserver de grandes unités foncières pour faciliter l'exploitation,
- protéger les vignes en AOC pour favoriser leur valorisation,
- préserver la diversité des paysages (plantation de vignes, d'arbres fruitiers, cultures céréalières, ...
- la préservation des terres agricoles joue un rôle sur l'image de la commune et son cadre de vie.

La prise en compte de cet aspect permet :

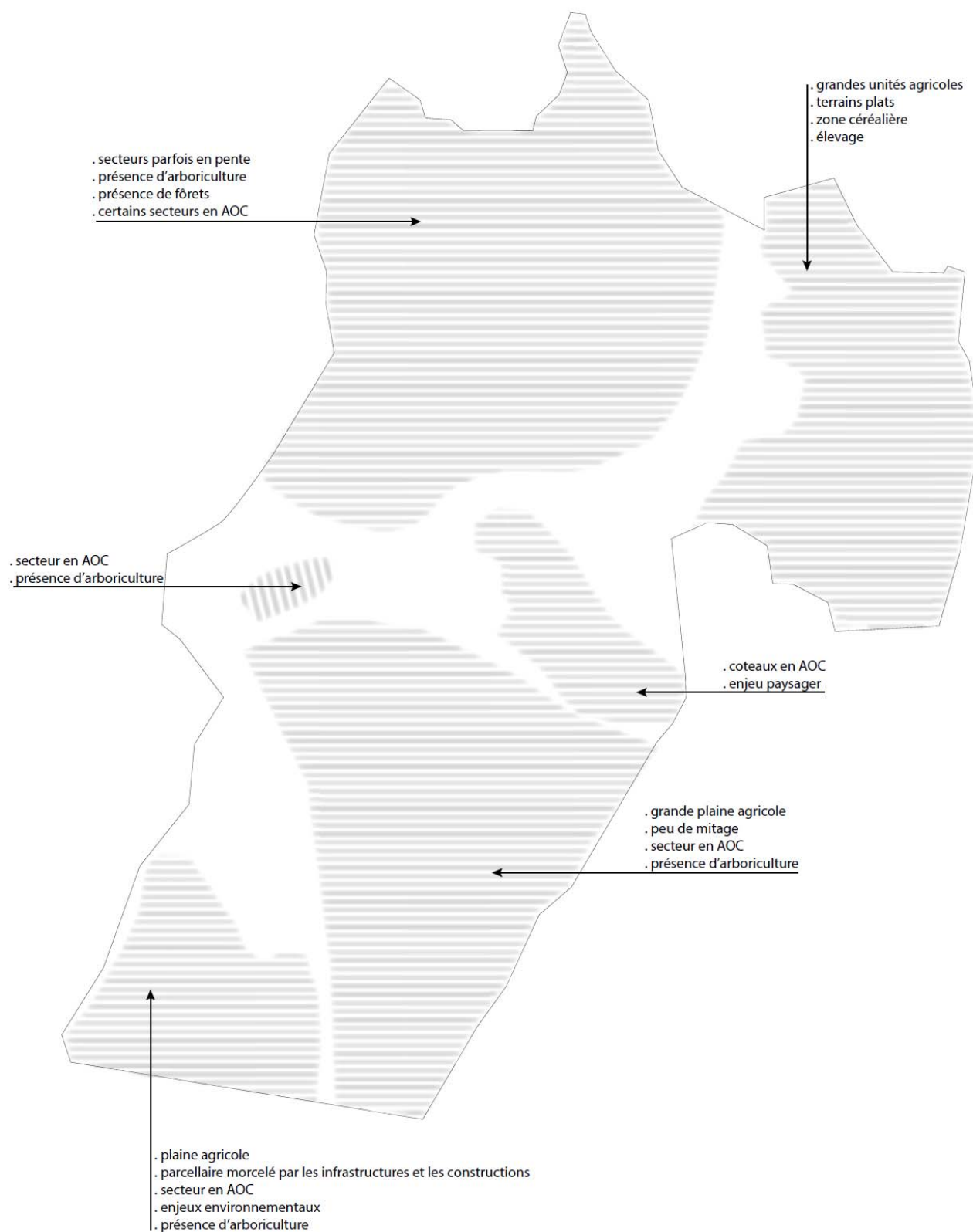
- aux exploitations de valoriser leurs produits et leur terroir,
- aux habitants de bénéficier d'un cadre de vie agréable,
- de valoriser l'attrait touristique de la commune et notamment le patrimoine viticole.

Objectif 4 : Elargir le rôle de l'agriculture en faveur de l'environnement sur le territoire

Dans le cas des espaces cultivés sur des sites à enjeux environnementaux, un équilibre doit être trouvé.

Par exemple le long du Rhône, il conviendra de préserver les ripisylves bordant les cours d'eau afin de prendre en considération les corridors écologiques.

Illustration synthétisant l'objectif de pérenniser l'activité agricole (viticole, arboricole, ...) et de protéger des terres agricoles.



ORIENTATION 2 :

Préserver les milieux naturels

Intégrer les enjeux paysagers aux choix de développement

Tenir compte des exigences environnementales

Objectif 1 : Valoriser et préserver la trame verte et bleue du territoire communal.

Protéger les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques.

L'objectif est de préserver les espaces naturels remarquables que sont les :

- zones boisées au nord de la commune,
- bords du Rhône, Bouterne, Burge, Veaune,
- zone humide de Veauens.

Les espaces de « nature ordinaire » complémentaires aux espaces remarquables, tels que les espaces agricoles, les bosquets et les ripisylves des cours d'eau, participent au maintien et à l'évolution de la biodiversité sur le territoire.

Ces espaces, qui constituent une trame verte, sont à valoriser en assurant et en renforçant (ou en rétablissant) leur continuité, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain.

Objectif 2 : Tenir compte des problématiques inondation et ruissellement

L'enjeu de ce PLU est de tenir compte du risque d'inondation et des problématiques de ruissellement. Au delà de la prise en compte des zones soumises à un risque, l'objectif est de réaliser les équipements nécessaires pour limiter les zones exposées au ruissellement.

Il s'agit également de stopper toute urbanisation générant des ruissellements, qui aggraveraient le risque.

La commune a la connaissance du risque d'inondation du Rhône, de la Bouterne, de la Burge et la réglementation des zones est prévue dans le PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation).

Concernant la problématique des eaux pluviales, le PLU visera :

- à inscrire des réserves pour réaliser des équipements pour assurer la gestion des eaux pluviales,
- à conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à la réalisation de ces travaux,
- à stopper l'urbanisation sur des secteurs sensibles au ruissellement des eaux.

Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal

Il s'agit d'identifier les éléments identitaires du patrimoine bâti ou du paysage (bâtiments traditionnels : fermes, maisons de maîtres, habitat rural groupé,...) et protéger ces éléments.

→ Soigner l'intégration paysagère et architecturale des futurs espaces urbains :

- Réglementer les modes et aspects des clôtures en bordure d'espace rural et des voies publiques principales.
- Intégrer les nouvelles constructions à la morphologie traditionnelle du bâti et à la topographie.

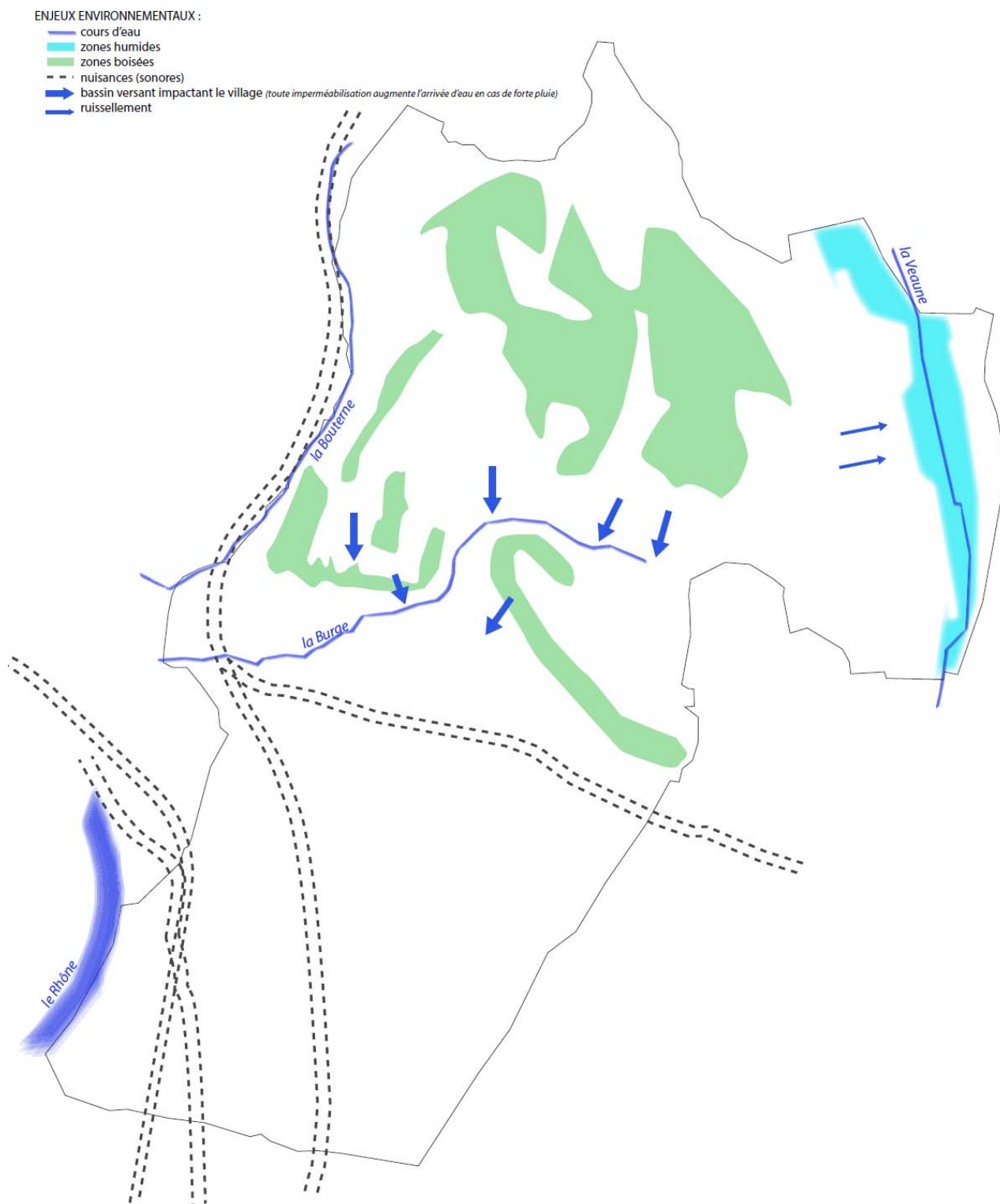
Objectif 4 : Tenir compte de la richesse des boisements

Les boisements au nord de la commune et les boisements isolés assurent des fonctions diverses :

- ▣ Fonctions écologiques et biologiques : ils constituent des zones refuges, un réservoir de la diversité biologique,
- ▣ Fonctions de stabilisation, de protection et de constitution des sols : elles préservent de l'érosion, limitent le lessivage des sols et les glissements de terrain... ;
- ▣ Fonctions économiques : production commerciale de bois... ;
- ▣ Fonctions paysagères ;
- ▣ Fonctions récréatives.

Il s'agit de protéger les grands espaces boisés de la commune, tout en tenant compte de l'enjeu agricole lié à l'AOC.

Illustration synthétisant l'objectif de préserver les milieux naturels, d'intégrer les enjeux paysagers au choix de développement et de tenir compte des exigences environnementales.



ORIENTATION 3 : Affirmer les polarités des villages de Mercurol et Veaunes

Objectifs 1 : Répondre aux besoins en terme d'équipements scolaires et sportifs (école – collège- gymnase) en restant en continuité du village de Mercurol

→ Ecole :

La commune nouvelle dispose d'une école située au village de Mercurol. Le site de cette école étant soumis au risque d'inondation, un nouveau site doit être trouvé.

Face aux contraintes et exigences liées aux zones inondables, aux secteurs sensibles au ruissellement, aux secteurs pentus, aux secteurs classés en AOC, ... et en fonction du fonctionnement urbain: il apparaît que l'implantation la plus judicieuse pour l'école soit au sud du village de Mercurol.

Cette implantation offre l'avantage d'être à proximité des équipements publics existants (salle de spectacle, équipements sportifs).

→ Collège :

Afin de répondre aux besoins du secteur de l'Hermitage, à l'éloignement des équipements de Valence, redéfinir la carte scolaire et décongestionner la traversée de Tain – Tournon : un site sera réservé pour la réalisation d'un collège et des installations sportives liées.

Le conseil départemental ayant confirmé sa volonté de réaliser un collège sur ce secteur et ayant précisé les besoins en terme de surface, il a été étudié avec ces services la localisation la plus adaptée. Une localisation à l'entrée sud du village de Mercurol permet de répondre aux exigences de desserte de la zone par les transports en commun tout en étant à proximité des équipements publics existants (salle EDEN et stationnement) et du village.

→ Equipements sportifs :

La commune dispose d'un gymnase qui ne répond plus aux besoins actuels. Un site à proximité des équipements existants est à réserver.

Objectif 2 : Recentrer l'urbanisation autour des villages et assurer une gestion économe de l'espace

...en favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation,

Il s'agit de mobiliser le bâti disponible :

- en poursuivant les études pour la réhabilitation de maisons dans le centre ancien du village de Mercurol (tènement communal),
- en recherchant des solutions pour mobiliser une partie du potentiel de logements vacants,
- en permettant le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

... en favorisant la densification,

Certains secteurs urbanisés pourraient être densifiés autour des villages de Mercurol et de Veaunes, ainsi que sur certains quartiers excentrés (Les Gardes, Firmy, Malfondières). Cette densification pourra être faite à l'intérieur des enveloppes urbaines et devra tenir compte de la problématique du risque d'augmenter le ruissellement et le risque d'inondation.

... en imposant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

L'objectif fixé dans le PLU est de viser une densité minimale de 17 logements à l'hectare en moyenne. La densité des dernières années était de 7 logements / ha.

Le projet vise à adapter les surfaces des zones d'urbanisation futures à celles nécessaires aux besoins en habitat et en équipements publics.

...en limitant les secteurs de développement,

Au-delà de la consommation du foncier, il s'agit de recentrer l'urbanisation future autour des villages.

Ce regroupement de l'habitat et des équipements autour des villages permet de tenir compte des enjeux :

- environnementaux (stopper l'urbanisation sur les secteurs diffus situés à proximité de zones naturelles : boisées, humides, ...),
- agricoles (limiter les zones de conflits due à la proximité des zones exploitées et de l'habitat),
- de fonctionnement urbain et de déplacement.

... en stoppant l'urbanisation des secteurs excentrés,

Les quartiers ayant un caractère urbain pourront être densifiés mais pas développés. Les autres secteurs d'habitat diffus ne pourront accueillir de logements nouveaux, seules les extensions et annexes seront possibles.

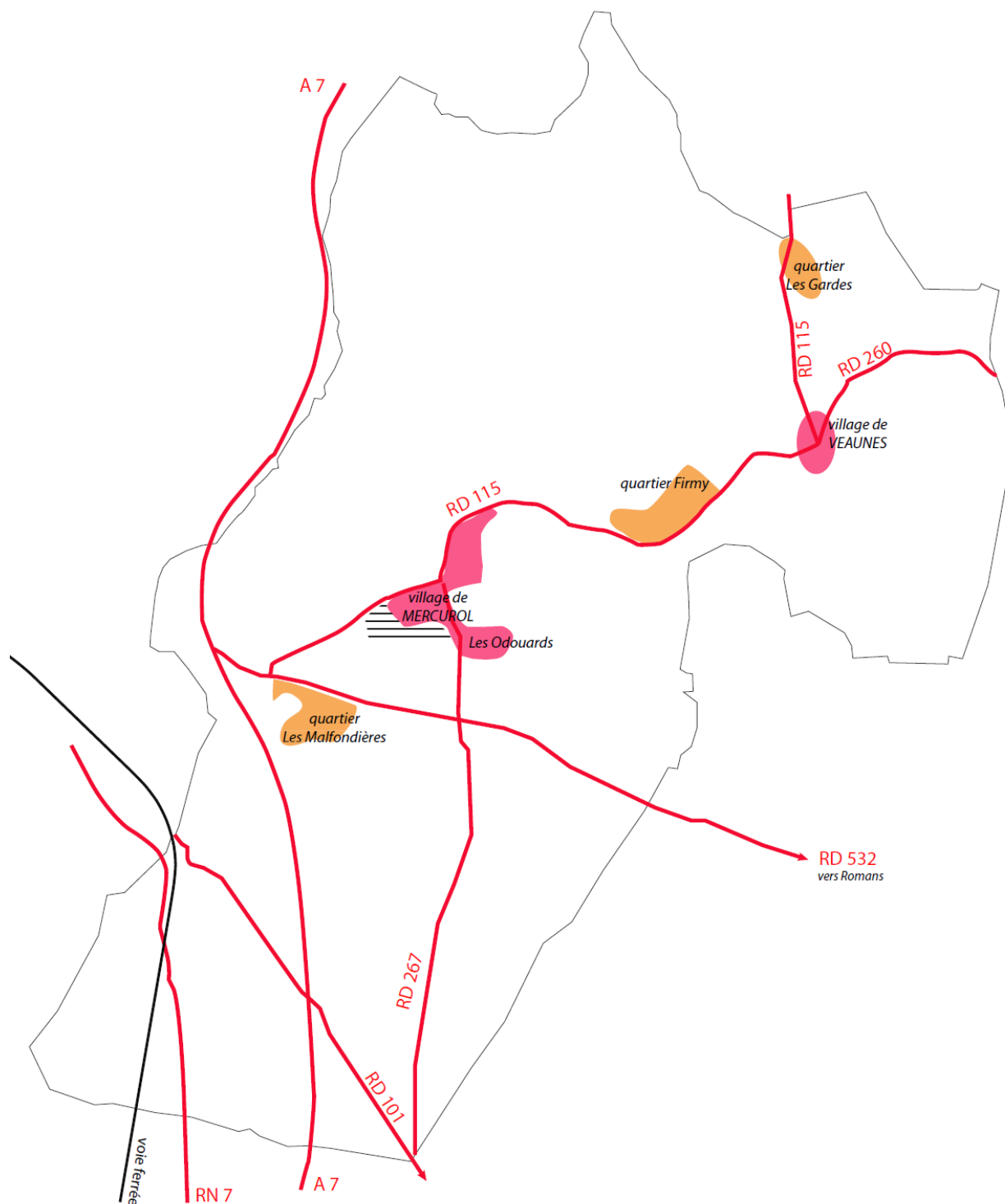
Illustration synthétisant l'objectif d'affirmer les polarités des villages de Mercurol et Veaunes

ENJEUX URBAINS :

■ villages : enjeux d'extension

▬ village de Mercurol : besoin en équipement public (école, collège, ouvrage gestion des eaux pluviales)

■ quartiers secondaires : prise en compte de l'existant et densification



Recentrer l'urbanisation autour des villages et assurer une gestion économe de l'espace

... en accompagnant les projets d'extension urbaine dans un souci de valorisation du cadre de vie.

Définir des limites claires et durables entre les espaces naturels et les espaces urbanisés et créer des espaces « tampons » suffisants avec l'espace agricole.

→ Recentrer l'urbanisation autour du village de Mercurol,

Prévoir l'aménagement des zones d'urbanisation futures permettant une insertion dans le tissu urbain. Le choix des zones d'urbanisation futures est basé sur les critères suivants :

- Continuité du centre bourg ;
- Une gestion des eaux pluviales prévue et anticipée ;
- Présence des réseaux (ou réseaux prochainement réalisés) ;
- Des dessertes routières pertinentes et adaptées ;
- Protection des espaces agricoles à fort potentiel lié à la présence de l'AOC ;
- Prise en compte du risque d'inondation.



Choix communal de prévoir l'extension de l'habitat au sud du village en lien avec la création des équipements publics.

Un développement au nord de la Burge engendrerait des ruissellements supplémentaires.

Un développement sur les coteaux entre le village et les Odouards ne permet pas de protéger les terres en AOC.

Le développement au sud impactera des terres agricoles, l'objectif est de limiter la surface consommée aux besoins et d'aménager une frange sud.

→ Recentrer l'urbanisation autour du village de Veaunes,

Prévoir l'aménagement des zones d'urbanisation futures permettant une insertion dans le tissu urbain. Le choix des zones d'urbanisation futures est basé sur les critères suivants :

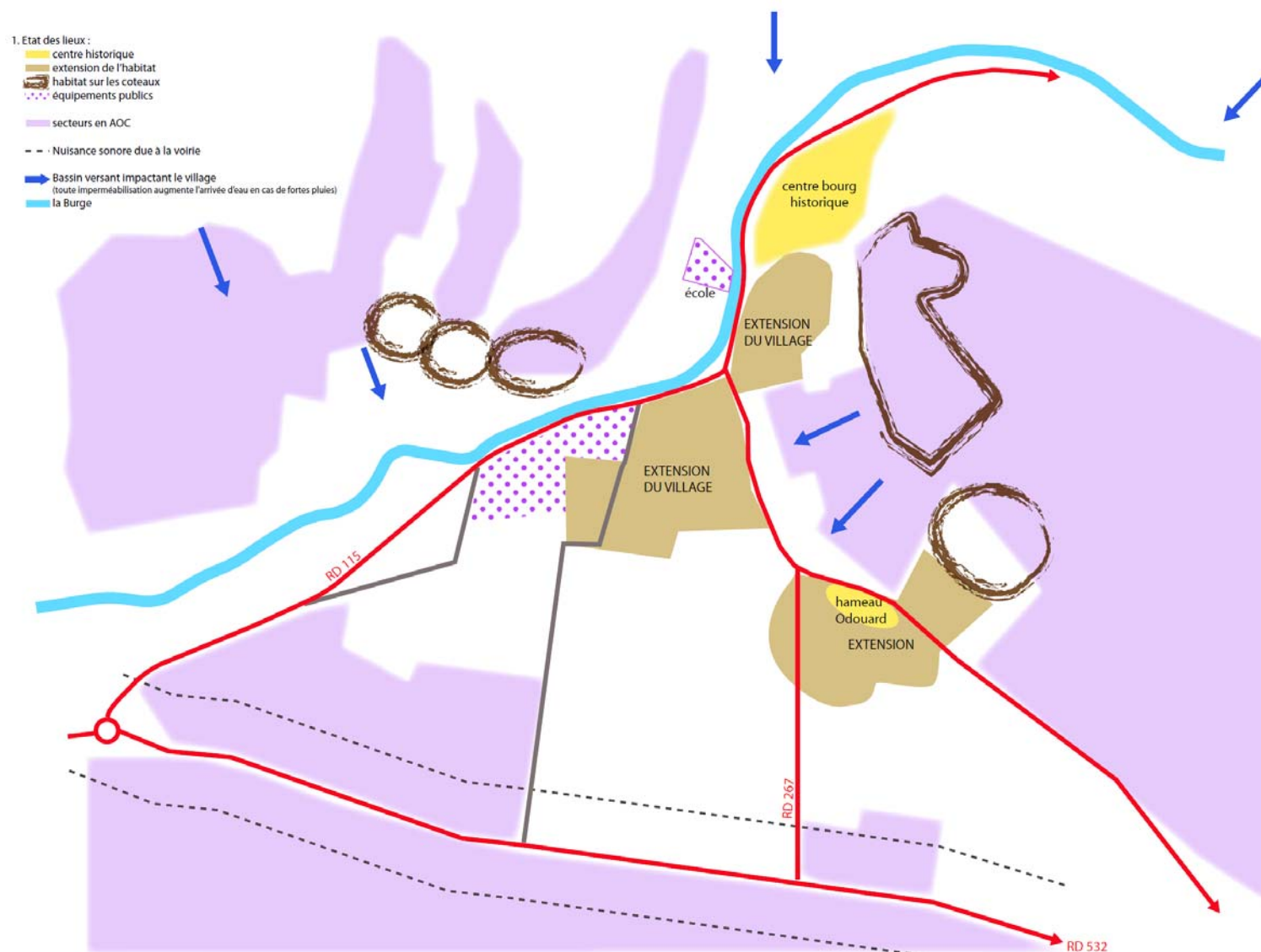
- Continuité du centre village ;
- Prise en compte des enjeux agricoles autour des sièges d'exploitation situés au village ;
- Prise en compte de la topographie accidentée, des enjeux sur les entrées de village ;
- Préserver la vue sur le village depuis la Plaine ;
- Prise en compte de la présence du Château ;
- Protection des paysages naturels (coupure verte entre le village et les Gobelets) ;
- Présence des réseaux ; Une gestion des eaux pluviales prévue et anticipée ;
- Des dessertes routières pertinentes et adaptées.



Choix communal de favoriser une urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village et de tenir compte du permis d'aménager récemment délivré.

Village de Mercurol :

Etat des lieux :



Projet :

PROJET COMMUNAL au village de MERCUROL

1. Etat des lieux :

- centre historique
- extension de l'habitat
- habitat sur les coteaux
- équipements publics

secteurs en AOC

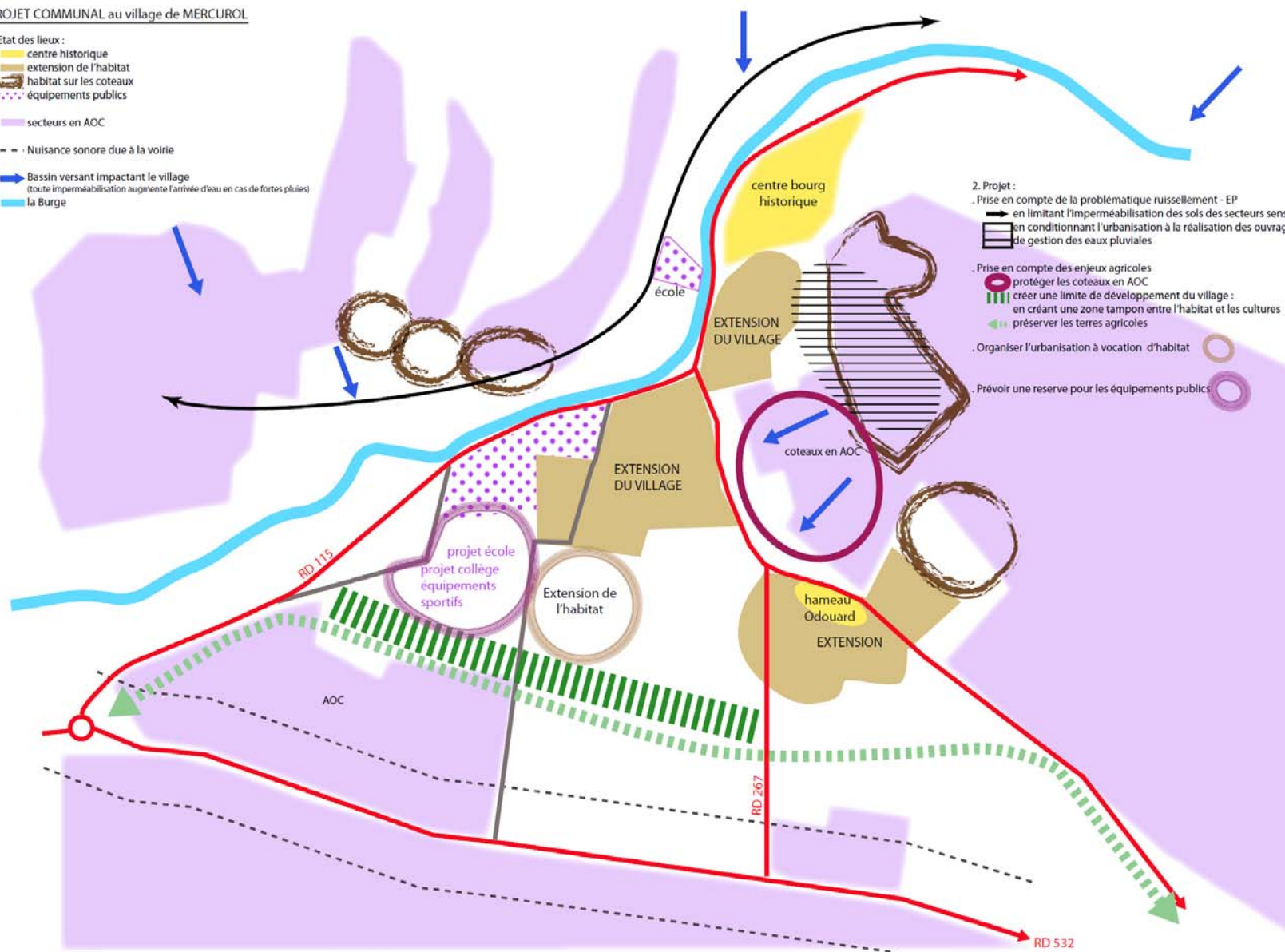
--- : Nuisance sonore due à la voirie

→ Bassin versant impactant le village
(toute imperméabilisation augmente l'arrivée d'eau en cas de fortes pluies)

→ la Burge

2. Projet :

- Prise en compte de la problématique ruissellement - EP
 - en limitant l'imperméabilisation des sols des secteurs sensibles
 - en conditionnant l'urbanisation à la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Prise en compte des enjeux agricoles
 - protéger les coteaux en AOC
 - créer une limite de développement du village : en créant une zone tampon entre l'habitat et les cultures
 - préserver les terres agricoles
- Organiser l'urbanisation à vocation d'habitat
- Prévoir une réserve pour les équipements publics



Village de Veunes :

Etat des lieux :

PROJET COMMUNAL au village de VEAUNES

1. Etat des lieux :

- centre historique
- extension de l'habitat
- hameau
- équipement public
- siège d'exploitation
- grandes unités exploitées
- Secteur en position dominante : enjeu paysager fort
- ★ Monument historique



Projet :

PROJET COMMUNAL au village de VEAUNES

1. Etat des lieux :

- centre historique
- extension de l'habitat
- hameau
- équipement public

- siège d'exploitation
- grandes unités exploitées

- Secteur en position dominante : enjeu paysager fort
- Monument historique

2. Projet communal:

. Prise en compte de l'enjeu agricole

- préserver les abords de l'exploitation agricole
- limiter la consommation d'espace sur les grands tènements

. Prise en compte des enjeux paysagers

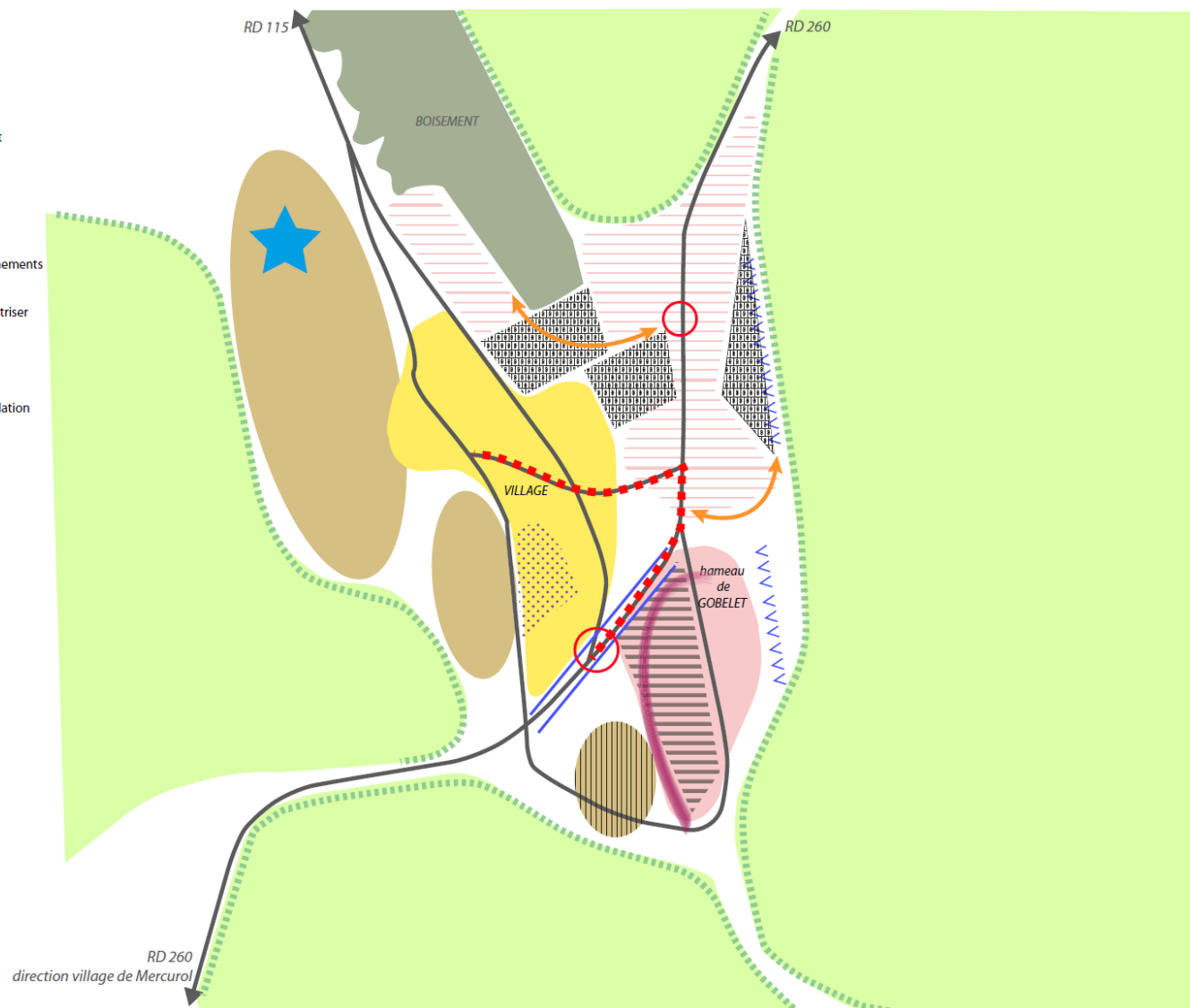
- franges urbaines : aspect de la frange urbaine à maîtriser
- position dominante : enjeu paysager fort
- coupure entre village et hameau

. Amélioration du fonctionnement urbain

- aménagement de carrefour
- amélioration des voiries ou instaurant sens de circulation
- liaisons viaires - piétons

. Accueil de logement soit :

- par densification dans l'enveloppe urbaine
- sous forme d'opération d'ensemble
- prise en compte des permis en cours
- avec une exigence d'intégration au site



Objectif 2 : Proposer un habitat diversifié qui tienne compte et respecte les caractéristiques des villages

Les villages de Mercurol et de Veaunes présentent chacun des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères spécifiques qui méritent d'être préservées.

Le projet de PLU vise à adapter les formes urbaines aux sites retenus afin de préserver le cadre de vie.

Au-delà de l'intégration des opérations, la volonté communale est de favoriser le renouvellement de la population résidente, en encourageant :

- l'installation de jeunes ménages sur la commune pour maintenir les structures en place (commerces, services, équipements notamment scolaire),
- le maintien sur la commune des personnes âgées autonomes.

Le projet communal prévoit la production de logements :

- en petits collectifs, en habitat intermédiaire et groupé afin de diversifier l'offre de logements,
- en locatif afin de répondre à la demande des jeunes et des personnes âgées et de s'assurer d'une rotation des familles (permettant une plus grande stabilité des effectifs scolaires),
- abordables afin d'assurer une mixité sociale dans les futures opérations.

Objectif 3 : Prévoir une croissance démographique qui permette d'assurer une dynamique économique tout en prenant en compte la préservation des terres agricoles et des zones naturelles et inondables

L'objectif du PLU est de prévoir la production d'environ 12 à 13 logements nouveaux par an, soit environ 150 logements pour 12 ans (ce qui correspond à un taux de croissance annuel de 1,2% / an).

Cela représente l'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires soit une perspective de population d'environ 3000 habitants dans 12 ans.

Cette croissance est à répartir autour du village de Mercurol principalement (qui dispose de l'ensemble des équipements publics et services) mais également au village de Veaunes.

Objectif 4 : Prévoir la requalification des voiries centrales dans le village

Dans le village de Veaunes, la route des Lavandières ne permet plus de répondre aux besoins actuels. Une requalification de cette voirie permettrait d'améliorer les carrefours et de faciliter les déplacements doux dans le village.

Dans le village de Mercurol, la route des Odouards devrait à moyen ou long terme faire l'objet d'une requalification. Cette voie présente un enjeu de liaison avec le village.

Objectif 4 : Améliorer l'utilisation des modes de transport doux

Réfléchir aux transports en commun entre le futur collège et les communes voisines

Le PADD vise à définir les conditions d'une politique volontariste de gestion des déplacements axés sur une mobilité durable sur le territoire :

- Développer une offre de transport en commun en cohérence avec le projet de collège,
- Poursuivre les aménagements nécessaires pour le stationnement,
- Favoriser des itinéraires doux (cycles et piétons) :
 - > entre le village de Mercurol et les équipements publics à créer,
 - > dans le village de Veaunes,
 - > entre les Odouards et le village de Mercurol,
 - > entre les Malfondières et le village de Mercurol,

Objectif 5 : Favoriser le développement des communications numériques.

→ Prévoir le développement progressif de l'accès au réseau très haut débit mis en place par le département (dans le cadre de l'association ADN).

ORIENTATION 4 : Favoriser le développement économique

Objectif 1 : Préserver le dynamisme économique des zones d'activités (ZA fleurons, ZA des Roussettes) et de certains sites isolés

Le développement des Zones d'Activités s'est réalisé au sud de la RD 532 (ZA des Roussettes) et en limite de Tain l'Hermitage (ZA des Fleurons). Aujourd'hui, ces zones d'activités sont en totalité, ou en très grande partie, consommées, ne laissant ponctuellement que quelques terrains résiduels ou réservés pour des extensions d'entreprises implantées.

L'objectif du PADD n'est pas de retrouver du foncier à vocation économique sur le territoire communal. En effet la localisation de la ZA des Fleurons ne permet pas d'envisager une extension (autoroute au nord, les carrières à l'est, l'habitat et l'établissement médical de la Teppe au sud).

Le développement de la ZA des Roussettes n'est pas retenu, car il impacterait directement les terres agricoles de bonne valeur agronomique et classées en AOC.

Pour répondre aux besoins sur le territoire, l'intercommunalité offre des sites sur les communes voisines.

L'objectif du PLU est donc de permettre le maintien et le développement des activités existantes.

- Site de Blanchelaine : permettre le développement du site tout en préservant les richesses situées aux abords (patrimoine bâti, trame verte et bleue)
- Centre médicale de La Teppe : Cet établissement de santé pourra évoluer tout en respectant les contraintes liées à la présence du risque d'inondation.

Le PLU tiendra compte des activités existantes en permettant l'évolution des activités implantées sur des secteurs excentrés tout en préservant les terres agricoles et les secteurs à enjeux naturels.

Objectif 2 : Permettre la poursuite d'une exploitation maîtrisée des carrières existantes

Une activité d'exploitation de sables et de graviers est présente sur la commune depuis plus de 50 ans dans le quartier de la Mule Blanche/Les lots. Celle-ci est toujours active avec la présence de deux exploitants. Ils disposent à ce jour de plusieurs autorisations préfectorales, dont des demandes de renouvellement - extension en cours.

Afin de ne pas compromettre l'équilibre économique de ces entreprises tout en préservant le cadre de vie des habitants du quartier et en préservant les terres agricoles exploitées, l'objectif du PLU sera, de tenir compte des autorisations actuelles, des demandes en cours et des projets à court terme.

Objectif 3 : Maintenir et développer l'offre de commerces et services de proximité du village de Mercurol

Le village de Mercurol dispose de petits commerces et de services de proximité. L'objectif est de maintenir ce dynamisme commercial en poursuivant la valorisation du centre. Ce dynamisme pourrait être accentué avec l'installation d'un collège.

Le PLU tiendra compte des activités commerciales existantes le long de la RD 532 à proximité du rond de l'autoroute en permettant l'évolution des activités implantées sur ce secteur excentré tout en préservant les terres agricoles et les secteurs à enjeux naturels.

Objectif 4 : Développer l'attractivité du village avec un projet touristique et une valorisation du patrimoine viticole

- Préserver les éléments patrimoniaux : tour, église, château, ...,
- Préserver les vues sur ces éléments,
- Inscrire l'urbanisation future en tenant compte des enjeux paysagers,
- Préserver et valoriser le patrimoine viticole.

Illustration synthétisant l'objectif de favoriser le développement économique.

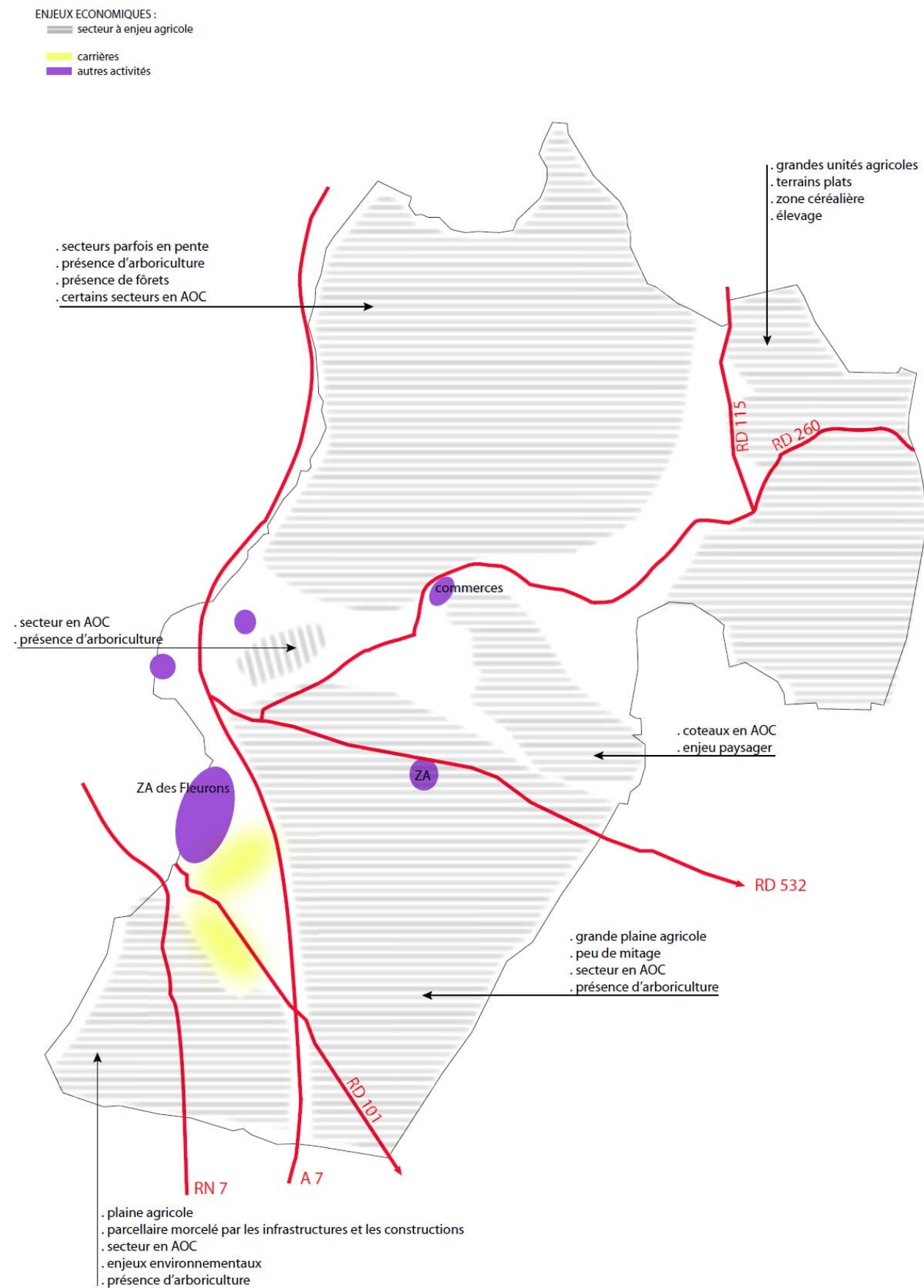


Illustration synthétisant l'ensemble des objectifs.

ENJEUX URBAINS :

- villages : enjeux d'extension
- village de Mercurol : besoin en équipement public (école, collège, ouvrage gestion des eaux pluviales)
- quartiers secondaires : prise en compte de l'existant et densification

ENJEUX ECONOMIQUES :

- secteur à enjeu agricole

- carrières
- autres activités

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

- cours d'eau
- zones humides
- zones boisées
- nuisances (sonores)
- bassin versant impactant le village (toute imperméabilisation augmente l'arrivée d'eau en cas de forte pluie)
- ruissellement

