

COMMUNE DE FONTIERS-CABARDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Sire Conseil

Chef de projet
Thomas SIRE
26, rue des Trois Pigeons
31200 Toulouse
Tél. : 05 32 58 39 95
contact@sire-conseil.fr

| Tampon de la Commune | Tampon de la Préfecture |
|----------------------|-------------------------|
| | |

URBADOC

Chef de projet :
Etienne BDIANE
28, Impasse Jean André RIXENS
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU

08 avril 2019

DEBAT SUR LE PADD

07 juin 2021

ARRET DU PLU

02 novembre 2021

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| TABLEAU DE BORD | 3 |
| PREAMBULE | 5 |
| TABLEAU DE BORD | 7 |
| FONTIERS-CABARDES EN 2018 | 8 |
| TABLEAU DE BORD | 9 |
| FONTIERS-CABARDES EN 2033 | 10 |
| FICHE ACTION N°1 | 12 |
| FICHE ACTION N°2 | 13 |
| FICHE ACTION N°3 | 14 |
| FICHE ACTION N°4 | 15 |
| FICHE ACTION N°5 | 16 |
| FICHE ACTION N°5 | 18 |

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Synthèse des objectifs et leurs déclinaisons

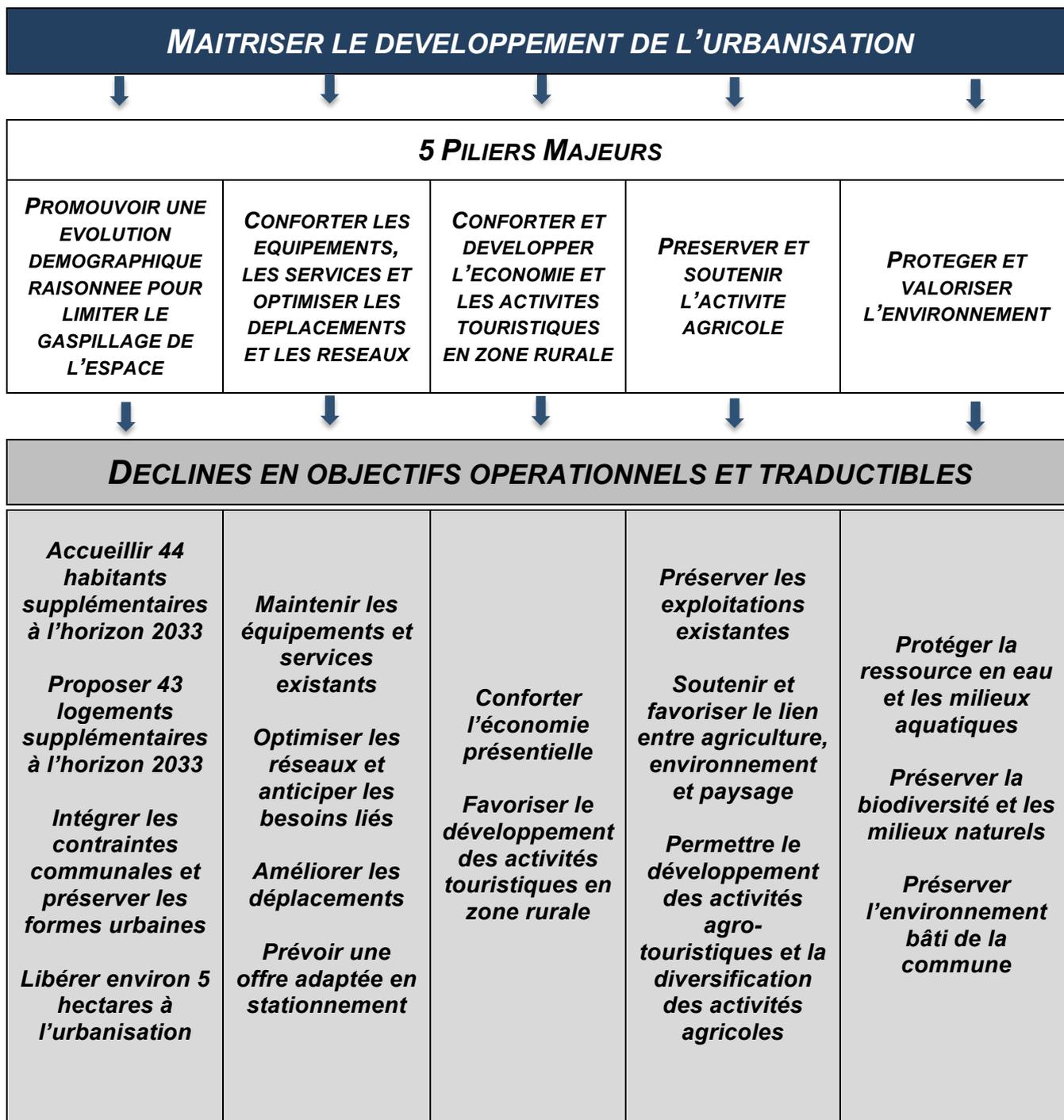
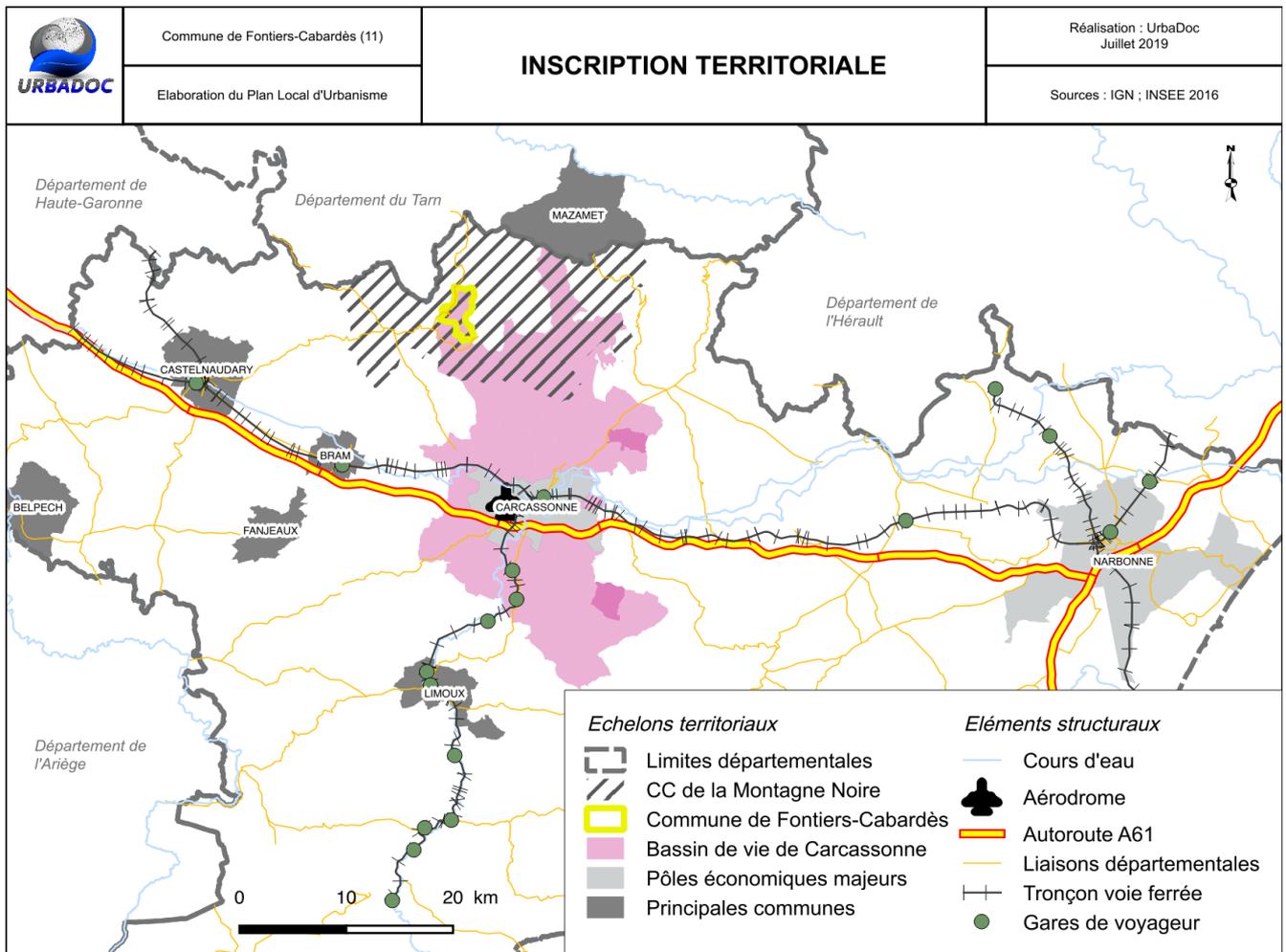


Figure 2 : Inscription territoriale



PREAMBULE

1. Plus de 20 ans de lois, un seul objectif

Jusqu'au détour des années 2000, l'urbanisme en France était régi par une succession de lois dont la principale remonte à 1967, la Loi d'Orientation Foncière (LOF). Celle-ci, dans un contexte alors bien différent a instauré le Plan d'Occupation des Sols (POS) comme le document d'urbanisme de référence pour gérer le droit des sols et le devenir des communes. Ces documents avaient alors été élaborés dans le respect d'objectifs qui visaient en priorité à dégager de nouvelles et importantes surfaces de terrains à bâtir. Cet objectif a finalement été atteint, et dans un contexte de décolonisation où il fallait construire vite, il a corrélé dans le temps de nombreux effets, plutôt négatifs, alors non anticipés.

En effet, l'urbanisme des années 80 et 90 se caractérise par plusieurs dominantes qui à terme pourraient nuire aux générations futures. Au cours de cette période, l'équivalent d'un département agricole français disparaît tous les sept à dix ans pour les besoins de la construction. L'urbanisme se diffuse, augmentant considérablement les besoins en réseaux et la dépendance à l'énergie pétrolière pour les déplacements. Et au-delà de cela, les politiques d'aménagement, urbaines ou rurales, sont clairement apparentées à un urbanisme d'opportunité plutôt qu'à un urbanisme de projet pensé dans l'intérêt général.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), forte de ce constat, pose alors en 2000 le principe d'un urbanisme nouveau dont le socle est la notion de développement durable. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), qui remplacent les anciens POS sont depuis élaborés dans cette logique première, ce qui conduit à un constat de politique nouvelle plutôt que de simple changement de document. Dans ce contexte, les notions de renouvellement urbain et de projet ont pris le pas sur celles basées sur la diffusion de l'habitat et le projet, la planification, est depuis pensée dans un objectif commun de développement durable plus que d'opportunité. Pourtant, et malgré une nette amélioration des politiques de consommation foncière, devant le boom de la construction constatée au début des années 2000, le constat en 2010 est que l'artificialisation des sols s'opère de manière plus rapide encore. On consomme mieux par de meilleures densités mais plus du fait des dynamiques de constructions alors importantes.

En 2010, le Grenelle de l'environnement conforte la loi SRU et les PLU en assignant à ces documents des objectifs renforcés. La gestion économe de l'espace devra être le socle des projets qui, par ailleurs, devront protéger les corridors écologiques pour faire face au constat de la perte de la biodiversité française et aux prévisions alarmistes qui exposent une perte de l'ordre de 50% en 50 ans de la biodiversité française. Tels sont les objectifs traduits dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Raisonnable de 2014 semble alors se poser en boîte à outil de l'application des précédentes lois. Pour être moins dépendant de l'énergie pour les déplacements, pour moins nuire aux continuités écologiques, pour protéger l'espace agricole, il faut stopper la diffusion spatiale de l'habitat et restructurer l'espace urbanisé en préalable à toute consommation d'espace. C'est la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain initiée presque 15 ans plus tôt.

Les lois d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) de 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron de 2015, viennent rectifier des oublis des lois précédentes.

La loi ELAN (Evolution du Logement et de l'Aménagement Numérique (2018) renforce la modération de la consommation de l'espace.

Enfin, l'article 40 n°2020-1525 du 7 décembre 2020 dite ASAP pour loi d'Accélération et Simplification de l'Action apporte une nouvelle réglementation à l'évaluation environnementale.

La loi Climat et Résilience : la loi n° 2021-1124 du 22 août 2021 (JO 24 août) adapte les règles d'urbanisme pour lutter plus efficacement contre l'artificialisation des sols.

C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir l'élaboration du PLU de Fontiers-Cabardès.

2. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Elaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le conseil municipal, en se conformant aux objectifs de développement fixés par la commune.

Le projet politique de la commune a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois

ci-dessus. Ce moment de réflexion est l'occasion pour les élus, les personnes publiques associées et les citoyens, de définir les contours et les contenus du projet communal pour les 10-15 ans à venir.

Le rôle et le contenu du PADD sont règlementés à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Il 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.
- 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'Etablissement 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.

L'objectif consiste à établir un état des lieux complet afin d'appréhender les enjeux et faciliter la prise de décision des élus dans le but d'aboutir à un projet de territoire, partagé par tous.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques :

- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*,
- D'habitat,
- De transports et déplacements,
- De réseaux d'énergie,
- De développement des communications numériques,
- D'équipement commercial,

- De développement économique,
- De loisirs,
- De modération de la consommation de l'espace* et de lutte contre l'étalement urbain*.

3. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet décrit à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission d'élaboration composée d'élus. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

4. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration composée d'élus. Cette instance s'est réunie à de multiples reprises pour définir et proposer un projet local débattu au sein du conseil municipal. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2033.

5. Avertissement

5.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- Une lecture graphique (cartes, schémas, croquis, photographies) ;
- Une lecture narrative.

5.2 Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découle de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, est compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

5.3 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est conseillé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

TABLEAU DE BORD



FONTIERS-CABARDES EN 2018

1. Une centralité affirmée

Fontiers-Cabardès est une commune rurale qui compte 450 habitants en 2016 et 454 habitants en 2017. C'est un territoire rural empreint de caractéristiques propres à la culture de la terre. La place de l'agriculture est prépondérante. La commune se situe au cœur du bassin de vie de Carcassonne. Fontiers-Cabardès fait partie des communes les plus peuplées de la Communauté de Communes et constitue un territoire rural.

2. Des richesses et des contraintes existantes

Le territoire est concerné par un certain nombre de servitudes et de prescriptions qui ont directement participé à l'élaboration du présent projet. Parmi celles-ci, les risques naturels inondation, la protection des monuments historiques etc. ont directement guidé l'élaboration du projet.

3. Un rebond démographique porté par les flux migratoires

La commune a connu une hausse de la population importante de 1999 à 2016, avec une augmentation de 126 habitants. C'est au début des années 2000 que les effectifs communaux ont observé un affaiblissement de cette croissance, passant d'une variation annuelle moyenne de la population la plus forte de 3,3% pour la période 1999-2006 à 0,6% pour 2011-2016.

La tendance démographique est toujours positive mais tend à s'affaiblir. Sur la période 2011-2016, la population a gagné 13 habitants. En 2016, la commune compte 450 habitants.

En 2017, la commune compte 454 habitants, soit une petite progression de 0,8%. C'est à la fois un solde migratoire et naturel positif qui supporte cette augmentation, et qui participe à la limitation du vieillissement constaté de la population. Entre 2012 et 2017, on observe un taux de variation annuel moyen de 0,6 %.

La communauté de communes de la Montagne Noire ainsi que le département de l'Aude connaissent un accroissement démographique binaire inférieur, caractérisé par un taux de variation annuel moyen de la population respectivement de 0,1 % et 0,4% au cours de la même période intercensitaire. Seule la dynamique régionale est supérieure à celle de la commune, soit 0,8% de croissance annuelle moyenne.

4. Un parc de logements en augmentation constante

Concomitamment au développement démographique, dont il épouse logiquement la tendance, le parc de logement est en augmentation depuis 1990. Leur nombre a varié de 228 en 1990 à 293 à 2017. Cette évolution témoigne en partie de l'attractivité de Fontiers-Cabardès et du desserrement des ménages¹ à l'œuvre sur la commune. Le nombre de logements vacants est particulièrement faible sur la commune sur la période 2012-2017 (5 logements en 2017, soit moins de 2% du parc global). Les logements construits participent à un total de 96,6% de maisons individuelles parmi le parc de logements. Sur la période 2008 à 2018, la commune a consommé 3,26 hectares pour 12 constructions nouvelles soit en moyenne des parcelles de 2723 m² (densité 3-4 logements à l'hectare).

Les ménages sont installés dans la commune depuis 15 ans en moyenne. 30,2 % ont emménagé sur la commune depuis moins de 4 ans, ce qui témoigne d'une attractivité résidentielle. La commune capte une partie des nouveaux arrivants dans son parc résidentiel.

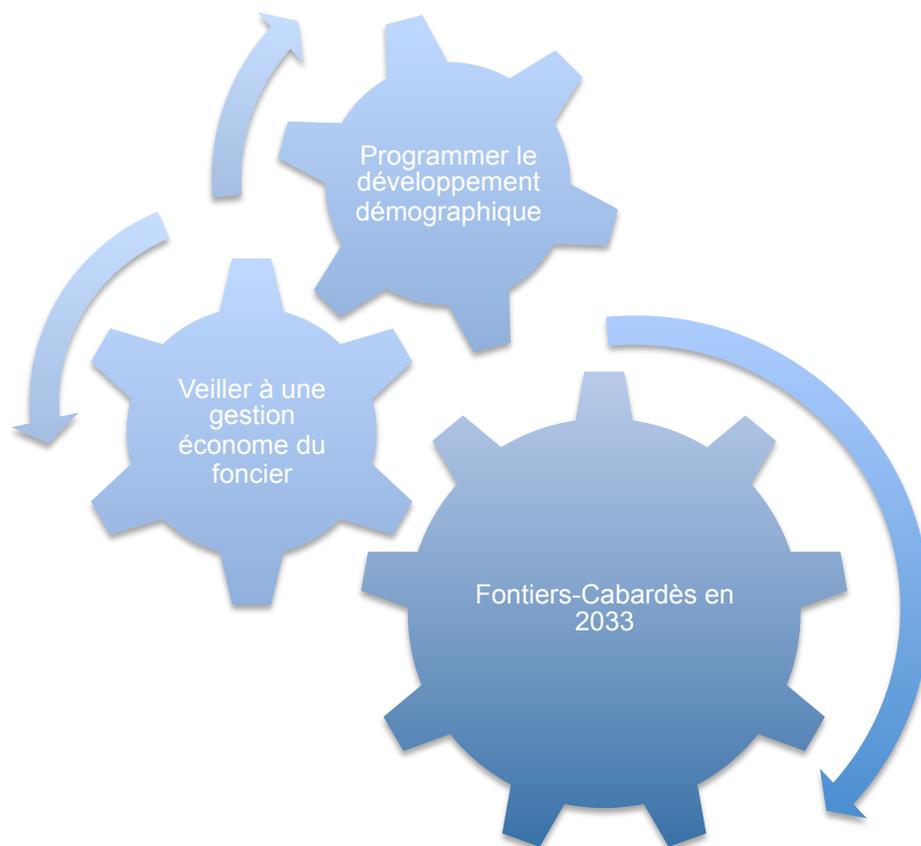
5. Un pôle économique majeur

L'analyse statistique révèle une légère augmentation de la population active au cours des dernières années, ce qui, rapproché des observations relatives à la diminution du nombre d'emplois sur la commune, indique que les lieux de travail s'opèrent sur les communes voisines, présentant une offre d'emploi plus conséquente. Les attraits touristiques participent à l'économie locale qui propose des offres d'hébergement (gîtes..). L'offre d'équipements, de commerces et de services présente au sein de la commune représente également un atout pour l'accueil de nouvelles populations.

6. Un cadre de vie préservé

Le marqueur du territoire communal est représenté par la qualité de son environnement. Non pas uniquement à travers ses dimensions écologiques et paysagères mais plutôt sur la propension qu'a le site à offrir un cadre de vie, de travail et de bien-être à ses habitants d'un jour ou d'une vie. Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis représentent un patrimoine constituant un facteur d'attractivité. Ces paysages sont le fruit d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole encore pérenne, qui permet l'alternance de vides et pleins, de milieux ouverts et fermés, de zones agricoles parsemées de boisements.

TABLEAU DE BORD



FONTIERS-CABARDES EN 2033

1. Un dynamisme démographique à conforter

La population communale s'élève à 450 habitants en 2016 et 454 habitants en 2017.

La volonté des élus est de soutenir ce dynamisme afin d'accueillir 44 habitants supplémentaires à l'horizon 2033. L'évolution démographique envisagée par la commune se porte sur une croissance plus soutenue que le taux de variation annuel de la commune qui est de 0,6% entre 2011-2016. Le même taux de variation annuel est observé sur la commune lors du dernier recensement de population (2012-2017), données Insee en vigueur au 1^{er} janvier 2020.

Pour assurer l'accueil de ces nouvelles populations, en tenant compte de la taille des ménages qui serait en 2033 de 2, le nombre de nouvelles constructions à créer sur le territoire serait de 22 logements (sans le desserrement). Du fait du vieillissement des populations, des nouveaux modes de vie, de la diminution de la taille des ménages, la commune devra également anticiper le risque de diminution du nombre d'habitants en produisant des logements supplémentaires. Ainsi 21 logements seront donc nécessaires pour maintenir les populations actuelles sur le territoire. Ainsi, un total 43 logements est envisagé. Dans un objectif de consommation raisonnée de l'espace et pour rester en cohérence avec l'urbanisation récente, une densité de 8-10 logements à l'hectare est définie.

Pour envisager la construction des 43 logements, environ 5 hectares de terrain sont nécessaires.

2. Initier les principes d'un urbanisme nouveau et préparer la ville à son avenir urbain

La gestion économe de l'espace, ne revient pas seulement à moins artificialiser les sols. Cette notion correspond également à aussi promouvoir un modèle de développement urbain certes moins consommateur d'espace, mais aussi économe quant à son impact environnemental, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. Cela revient à penser une ville pour tous et dont l'avenir se pose dans un cycle vertueux. Mais au-delà de la philosophie de projet, c'est mettre en place une politique de développement tendancielle qui rétablira dans un temps long des équilibres souvent fragilisés. Le PLU de Fontiers-Cabardès s'établit dans ce

principe premier en programmant à long terme un processus de densification urbaine planifié en lieu et place d'une politique de diffusion jusque-là plutôt basée sur l'opportunité.

3. Intégrer les enjeux environnementaux et de développement

Le PLU tient compte des modifications réglementaires apportées au cours des dernières années. La redéfinition des limites des zones constructibles, l'élaboration d'orientations d'aménagement de programmation opérationnelles ainsi que l'intégration des exigences réglementaires liées à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.

Les perceptions du village, identifiées par les marqueurs paysagers forts propres à la commune seront conservées. Une attention aura été portée à la restructuration urbaine pour conforter le centre. Les extensions du bourg et des principaux écarts se feront sur un modèle planifié, global et programmé, qui sera devenu la règle et qui peu à peu gommara les stigmates de l'urbanisme d'opportuniste. Certes, les limites agricoles du bourg auront par endroits reculé, mais au bénéfice d'un arrêt du grignotage agricole sur les secteurs où les conditions de l'urbanité ne sont pas.

La tendance de développement se sera inversée au profit des parties actuellement urbanisées, entraînant dans ce processus une diminution des obligations de déplacements motorisés.

4. Continuer la mise à niveau des équipements, adapter le projet urbain aux possibilités des réseaux sur chaque secteur

La ville a su adapter son offre en équipements et services à sa croissance démographique des dernières années. Réduire la consommation de l'espace, dans une zone sensible pour la préservation des eaux souterraines et superficielles, passe obligatoirement par une double capacité à densifier l'urbanisme dans les secteurs qui concentrent les atouts nécessaires à l'affirmation d'un tel projet (réseaux, modalités des déplacements...). Cette approche permettra d'une part de renforcer la centralité du bourg mais aussi de conforter les hameaux d'aspect plus rural dans leurs formes et pratiques anciennes et actuelles, et par-delà l'identité de la commune. Il s'agit ici de concevoir le futur sans oublier son passé.

Et cette logique trouvera son sens dans tout le projet d'aménagement de la ville où la transition écologique, celle des mobilités, des

formes urbaines et la réalisation des projets spéciaux devront toujours s'opérer par insertion fine dans les aménagements existants, sans jamais déstructurer la ville qui aujourd'hui n'est autre que le reflet de ce que sont venus y chercher les nouveaux habitants.

5. Favoriser le développement touristique en zone rurale

Le tourisme en milieu rural se caractérise par une offre d'une grande diversité émanant à la fois de personnes privées mais également des collectivités locales qui souhaitent valoriser leurs territoires.

Fontiers-Cabardès s'inscrit dans cette dynamique en favorisant un projet de développement touristique portant sur un complexe golfique qui va nécessiter :

- Un parcours de golf 18 trous avec club house, bar et restaurant ;
- Un hôtel restaurant 4 étoiles de 80 chambres et restaurant gastronomique de 170 couverts ;
- Un complexe résidentiel de 68 villas, 52 maisons et 165 appartements.

Pour Fontiers-Cabardès, le développement touristique est un enjeu majeur dans le développement futur de la commune.

Le tourisme associé à des activités de loisirs, de sports, par son importance et par l'impact qu'il peut avoir sur d'autres secteurs d'activités, sur la démographie, la santé (...) contribue activement au dynamisme de la commune et s'inscrit dans le développement social de la commune.

Dans une période où dans d'incertitudes pèsent sur le long terme, Fontiers-Cabardès saisit l'opportunité de points de croissance supplémentaire sur son territoire.

Le développement touristique prévu dans le cadre du projet communal est un enjeu majeur de création d'emplois sur la commune. Il peut également contribuer à favoriser le lien social et contribuer au renouvellement naturel de la population car de nouvelles familles pourront profiter de cette opportunité pour s'installer sur la commune.

Le tourisme en zone rurale est donc une activité majeure pour le développement futur de Fontiers-Cabardès.

FICHE ACTION N°1

PROMOUVOIR UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE POUR LIMITER LE GASPILLAGE DE L'ESPACE

Accueillir 44 habitants supplémentaires à l'horizon 2033

Permettre la création de 43 logements supplémentaires à l'horizon 2033

Programmer une évolution démographique maîtrisée conforme aux objectifs de la commune de façon à anticiper le développement urbain

Echelonner dans le temps le développement démographique afin de gérer les besoins en réseaux et équipements publics

Prévoir une offre de logements permettant de satisfaire aux objectifs démographiques d'accueil de nouveaux habitants en lien avec la volonté d'une gestion économe du foncier

Prévoir 22 logements (taille des ménages à 2 habitants par foyer)

Anticiper le desserrement des ménages (actuellement 2,2 habitants par ménage et de 2 à l'horizon 2033) par la construction de 21 logements

Opter pour des densités de 8-10 logements/ha soit environ 5 ha pour la construction des 43 logements, soit une réduction de 45% par rapport à la consommation foncière des 10 dernières années.

12

Intégrer les contraintes communales et préserver les formes urbaines

Libérer environ 5 hectares à l'urbanisation

Diversifier l'offre d'habitat en vue de renforcer la mixité sociale

Prendre en compte les servitudes d'utilité publique

Intégrer les contraintes communales dans l'élaboration des projets d'urbanisation

Préconiser une forme urbaine conforme aux réalités du territoire

Prôner un urbanisme de greffe

Libérer le foncier nécessaire à la construction de 43 habitations en intégrant notamment la rétention foncière

Prioriser l'urbanisation du bourg

Densifier les enveloppes urbaines en priorisant les dents creuses

Prévoir les conditions d'aménagements des secteurs à urbaniser dans le bourg et les hameaux

Offrir les conditions de trajectoires résidentielles diversifiées

Conforter la mixité sociale dans les projets d'habitat

Conforter les différents modes d'accessibilité au logement en proposant de l'habitat locatif

FICHE ACTION N°2

CONFORTER LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES, ET OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX

Maintenir les équipements et services existants

Prioriser l'urbanisation des secteurs situés à proximité des services et des équipements structurants

Conforter les équipements ludo-sportifs existant

Assurer un renouvellement de la population afin de maintenir l'école

Optimiser les réseaux et anticiper les besoins liés

Prendre en compte la capacité des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, défense incendie comme préalable au choix des zones constructibles

Prévoir le raccordement des futurs secteurs d'urbanisation au très haut débit pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants, pour assurer le maintien des services, l'implantation et le développement des acteurs économiques et touristiques.

Maintenir et prévoir des emplacements réservés à l'amélioration des réseaux et à la sécurisation de la voirie

Améliorer les déplacements des usagers

Engager un développement d'une offre améliorée de transports public

Faciliter les déplacements en mode doux

Faciliter l'usage du vélo

Développer l'urbanisation en fonction des transports publics et des modes doux

Améliorer l'offre actuelle en stationnement

Mettre en place des emplacements réservés pour améliorer les capacités de stationnement

Imposer pour toute nouvelle construction les modalités de stationnement

FICHE ACTION N°3

CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU
TOURISME EN ZONE RURALE

Conforter l'économie résidentielle

Maintenir les commerces existants et en développer de nouveaux

Elargir le panel des services proposés et activités compatibles avec les fonctions résidentielles en appui du développement urbain

Conforter les activités économiques liées au tourisme

Permettre le maintien des emplois actuels sur la commune

Permettre l'implantation d'activités économiques sur des zones à vocation d'habitat à condition que celles-ci soient compatibles avec la fonction résidentielle

Créer de l'activité économique en zone de montagne et de revitalisation rurale

Redynamiser l'économie locale et avoisinante

Créer des offres d'emplois sur un bassin à revitaliser

Prévoir le développement du tourisme en zone rurale

Valoriser le tourisme et l'agro-tourisme comme vecteur de diversification économique sur le territoire

S'appuyer sur la dynamique nationale du « slow tourisme » et des équipements structurants existants notamment les chemins de randonnée pour maintenir et développer l'économie résidentielle

Valoriser les paysages et le patrimoine existants pour en faire des lieux d'attractivité touristique

Favoriser le développement d'activités touristiques en zone rurale :

- Prendre en compte les objectifs touristiques de la commune ;
- Valoriser les atouts touristiques de la commune ;
- Développer des offres autour de la nature ;
- Favoriser un développement démographique pour maintenir les équipements publics à travers l'offre touristique ;
- Développer de nouveaux équipements et services à travers l'offre touristique.

FICHE ACTION N°4

PRESERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Préserver les exploitations existantes

Pérenniser la dynamique agricole par la reconnaissance des sites/sièges de production agricoles

Préserver les installations agricoles et les élevages des possibles extensions de l'urbanisation en évitant les conflits d'usages

Prendre en compte les périmètres de réciprocité, les zones de recul et les secteurs de transition

Prendre en compte l'accessibilité aux exploitations agricoles, la circulation des engins agricoles ainsi que les itinéraires de déplacements saisonnés dans la définition des secteurs d'urbanisation

Soutenir et favoriser le lien entre agriculture, environnement et paysage

Limiter la consommation de terres agricoles

Tracer des limites claires et durables à l'extension des parties urbanisées

Gérer les espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones agricoles

Permettre le développement et la diversification des activités agricoles

Favoriser l'évolution du bâti agricole et permettre une diversification des activités agricoles

Favoriser la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens dans le respect de l'architecture traditionnelle

Protéger le petit patrimoine rural

Etudier les possibilités de changement de destination

FICHE ACTION N°5

L'environnement, une ressource, un patrimoine au coeur du projet

Cette orientation majeure peut être déclinée selon les objectifs et actions suivantes.

1. Un projet de développement conjugué à la préservation de la biodiversité

1.1 Eviter l'urbanisation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologique forts

La préservation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologique forts consistera à éviter l'urbanisation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologiques forts, en priorisant l'urbanisation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologiques faibles. Elle consistera dans un second temps à intégrer les éléments ayant justifié la désignation d'un enjeu modéré au projet d'aménagement, le cas échéant.

1.2 Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés

La protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés passera par l'élaboration d'un surzonage trame verte et bleue (TVB) sur les secteurs en question.

La réglementation associée à cette TVB devra s'attacher à permettre la perméabilité des secteurs identifiés en trame verte et devra s'attacher à garantir l'inconstructibilité des secteurs identifiés en trame bleue.

1.3 Concevoir des OAP durables

Les éléments de paysage relevés à l'occasion du diagnostic (notamment les haies, alignements d'arbres, arbres, murets, etc.) devront être intégrés aux projets d'aménagement à travers des OAP précises et opérationnelles préservant les richesses environnementales identifiées.

1.4 Protéger les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres et massifs forestiers d'intérêt

Plusieurs traductions sont possibles pour cette action et plusieurs outils existent. Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres identifiés pourraient bénéficier de la protection offerte par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui offre la possibilité au Conseil Municipal de définir les modalités de protection/compensation s'appliquant aux éléments retenus (voir fiche-outil L. 151-23). Concernant les massifs forestiers d'intérêt, la protection au titre des Espaces Boisés Classés semble judicieuse pour les massifs dont la superficie est inférieure à 4 ha et qui ne font pas l'objet d'une exploitation forestière (voir fiche-outil EBC).

2. L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver

2.1 Protéger les zones humides et les cours d'eau

La protection des zones humides et des cours d'eau est indispensable à l'acceptation sociale et administrative du PLU. Plusieurs traductions sont possibles, et nous recommandons l'élaboration d'un surzonage correspondant à la trame bleue identifiée au moment du diagnostic (voir fiche outil « zones humides »).

2.2 Prioriser l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif

Cette action logique devra être affichée dans le PADD. Sa traduction, logique également, consistera à proposer une majorité de potentiels de construction dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

2.3 Intégrer la gestion du pluvial au projet de développement

La problématique de la gestion des eaux pluviales devra être au coeur des réflexions relatives à l'élaboration des OAP (raccordement aux fossés, redimensionnement de fossés, création de noues d'infiltration, de bassins de rétention, etc.). Par ailleurs, le PLU peut permettre de gérer la problématique pluviale dans des secteurs sensibles connus, le cas échéant, avec la désignation d'emplacements réservés à des fossés ou bassins de rétention.

3. La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation et du développement du territoire

3.1 Préserver les secteurs présentant des enjeux paysagers

La traduction de cette action passe par la préservation des cônes de vue et des covisibilités sensibles ayant été mise en évidence à l'occasion du diagnostic paysager. Cette préservation peut correspondre à des secteurs inconstructibles, même pour les bâtiments agricoles (par exemple avec des zones Ap, agricoles protégées), ou en zone urbaine par des prescriptions précises relatives à l'implantation et aux caractéristiques architecturales des constructions.

3.2 Définir un règlement écrit précis, en s'appuyant sur les enjeux architecturaux spatialisés identifiés par le diagnostic

Le diagnostic de la morphologie urbaine réalisée a permis de caractériser et de catégoriser les différentes unités morphologiques architecturales de la commune. Le règlement écrit devra s'appuyer sur cette analyse.

3.3 Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine bâti

Les éléments composant le petit patrimoine bâti (croix, clavares, puits, source maçonnée, moulin, etc.) peuvent être inventoriés et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, qui permet par ailleurs de définir les modalités de protection d'appliquant aux éléments retenus.

FICHE ACTION N°5

L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET

Un projet de développement
conjugué à la préservation de
la biodiversité

L'eau, une ressource, un
patrimoine à préserver

La préservation des paysages
et du patrimoine comme
vecteur de la valorisation et du
développement du territoire

Éviter l'urbanisation des
secteurs présentant des
enjeux de conservation
écologique forts

Protéger les réservoirs de
biodiversité et les corridors
écologiques identifiés

Concevoir des OAP durables

Protéger les arbres
remarquables, les haies,
alignements d'arbres et
massifs
forestiers d'intérêt

Protéger les zones humides
et les cours d'eau

Prioriser l'urbanisation des
secteurs desservis par
l'assainissement collectif

Intégrer la gestion du pluvial
au projet de développement

Préserver les secteurs
présentant des enjeux
paysagers

Définir un règlement écrit
précis, en s'appuyant sur les
enjeux architecturaux
spatialisés identifiés par le
diagnostic

Identifier et protéger les
éléments du petit patrimoine
bâti

Fiche n°1 : EBC – Espace Boisé Classé

Description et objectifs

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. On parle d'espaces boisés classés (EBC). La décision de création d'un EBC est normalement facultative, mais ce n'est pas le cas pour les communes soumises à la Loi Littoral, pour lesquelles le PLU doit classer en EBC les parcs et ensemble boisés existants les plus significatifs de la commune après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Procédure de création et suppression

La création d'un EBC s'effectue lors de l'élaboration d'un PLU. Le classement constitue une servitude qui se superpose aux affectations du sol décidées dans le PLU. Le classement en EBC doit être motivé et justifié. La suppression du zonage en EBC doit également être justifiée. Le déclassement est possible lors d'une révision du PLU.

Textes de référence

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme

Article L. 121-27 du Code de l'urbanisme

Article L. 113-1 du Code de l'urbanisme

Article L. 111-3 du Code forestier

Conséquences du classement

Le classement interdit tout changement d'affectation du sol, et donc entraîne de fait le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement. Impossible donc de revenir à un usage agricole, même s'il s'agit d'espaces boisés gagnés sur d'anciennes terres agricoles. Interdit également de créer sans dérogation des coupures nécessaires à la défense des forêts contre l'incendie, des places de dépôt nécessaires à l'exploitation forestière, pas d'aménagements à vocation cynégétique ni d'accueil du public. Les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable à la Mairie, sauf cas particulier (arbres dangereux, sous réserve d'absence d'espèce protégée, par exemple d'insectes tels que le Grand Capricorne) ou selon les arrêtés préfectoraux qui peuvent dispenser de cette déclaration certains types de coupes, ou bien encore s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement-type de gestion.

Doctrine et recommandations de SIRE Conseil

Le classement en EBC devrait concerner principalement, pour des motifs d'urbanisme ou de risques naturels motivés dans le rapport de présentation du PLU, les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres, les parcs, les bosquets, les ripisylves et boisements d'une superficie inférieure au seuil départemental (en général de 4 ha) dont le Code forestier n'assure par l'interdiction de défrichement. Par ailleurs, le classement en EBC ne doit pas se superposer à d'autres servitudes nécessitant des travaux forestiers réguliers, par exemple la servitude I4 relative aux lignes électriques.

Jurisprudence

La jurisprudence a confirmé la légalité de la création d'un EBC en vue de la réalisation d'une coulée verte entre deux zones urbanisées, ou encore afin de contribuer à l'isolation acoustique d'une route. Par ailleurs, le Conseil d'Etat a estimé que la qualité médiocre de végétations et d'espèces d'arbres sur une parcelle partiellement urbanisée voire l'absence totale de boisement d'un terrain ne faisaient pas obstacle à un classement en EBC. En 2010, le Conseil d'Etat a précisé qu'un changement d'affectation n'était pas nécessairement incompatible avec la présence d'un EBC sur une parcelle. La Cour d'Appel Administrative de Paris avait ouvert la voie en Mai 2003, en autorisant, dans des conditions très particulières un projet de création de voirie qui ne nécessitait aucune coupe ou abattage au sein d'un EBC. Le Conseil d'Etat, en revanche, est venu confirmer que certains travaux étaient totalement incompatibles avec un EBC, par exemple la construction d'une habitation ou d'une rampe d'accès à un parking public. En résumé, un changement d'affectation du sol n'est pas impossible, sous réserve de démontrer que le projet porté ne compromet en rien la conservation, la protection ou la création d'un boisement classé en EBC.

Plus d'infos et d'actus sur

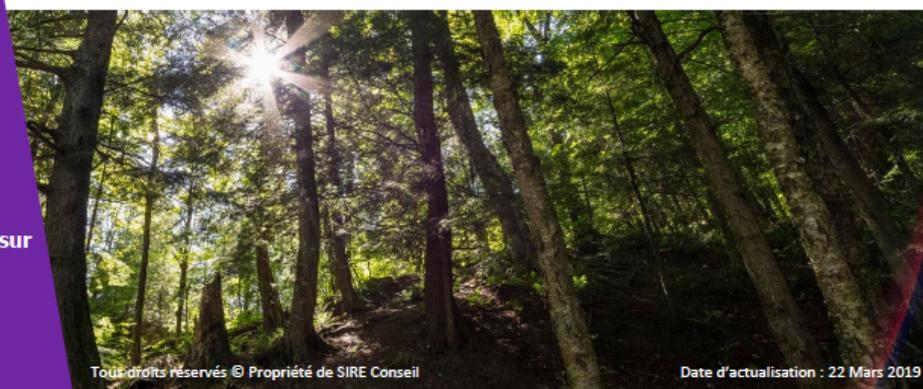
www.sire-conseil.fr



Retrouvez-nous également sur







Description et objectifs

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent, dans leur règlement, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quelques que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Procédure de création et suppression

L'autorité communale ou intercommunale compétente en matière d'urbanisme peut donc répertorier et localiser les éléments, sites et secteurs qu'elle choisit de protéger en application de cet article. Elle le fait au moment de l'élaboration de son PLU, sur la base d'enjeux relevés par le diagnostic, retranscrits dans son projet d'aménagement et de développement durables et traduits dans les pièces réglementaires. La réduction de ces éléments, sites et secteurs n'est possible que lors d'une révision du PLU

Textes de référence

Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Article L. 421-4 du Code de l'urbanisme

Article R. 151-43 du Code de l'urbanisme

Article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme

Conséquences du classement

L'identification, facultative, de ces éléments, qui correspondent le plus souvent à des haies, alignements d'arbres, arbres remarquables isolés, secteurs bocagers entiers, mares, et autres entraîne une protection variable. En effet, c'est la partie écrite du règlement qui définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut alors s'agir de simples préconisations visant à guider les propriétaires dans la gestion de leur terrain, comme il peut s'agir de règlements précis et prescriptifs, obligeant par exemple la compensation en cas d'arrachage d'arbre, ou indiquant qu'au sein des espaces identifiés par cet article, seuls les travaux d'entretien sont autorisés, que les exhaussements et affouillements sont interdits, que les clôtures avec soubassement sont interdites, etc. Le régime de la déclaration préalable s'appliquant de fait permet un contrôle par le Maire des incidences potentielles de l'opération projetée sur l'élément identifié. Il pourra s'opposer à la déclaration en s'appuyant sur les différents critères posés par les textes et la jurisprudence.

Doctrine et recommandations de SIRE Conseil

La protection des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique est possible à l'aide de nombreux outils dans le cadre d'un PLU. Le classement en zone naturelle, éventuellement indicée, la création d'un surzonage, l'espace boisé classé (EBC) (voir fiche n°1) et l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont autant de manières différentes d'assurer la préservation d'éléments de paysage présentant une valeur environnementale élevée. Pour quelles raisons alors préférer les dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ? Parce que celui-ci offre notamment la possibilité de définir les mesures de compensation devant s'appliquer en cas de destruction du site. Par ailleurs, lorsque le caractère boisé d'un terrain pourrait inciter à choisir le dispositif d'EBC mais que la valeur environnementale du site serait plus forte sans boisement (par exemple certaines tourbières boisées), alors les dispositions de l'article L. 151-23 sont plus adaptées que celles régissant l'EBC, qui interdiraient le changement d'affectation du sol et donc en empêcheraient la restauration...

Jurisprudence, transfert de compétence et application

Pour l'heure, les auteurs du règlement d'un PLU ne sont pas contraints mais invités à identifier ces espaces de continuité écologiques. Toutefois, cette « invitation » pourrait devenir une obligation si la jurisprudence administrative demande aux auteurs du PLU de justifier une absence d'identification desdits espaces. Par ailleurs, il est nécessaire de distinguer le pouvoir de police pénale, qui reste du ressort du maire et le pouvoir de police administrative, qui peut être transféré dans le cadre d'un PLU intercommunal à l'EPCI en charge de l'élaboration. Cela signifie que l'instruction des déclarations préalables pourrait relever de l'autorité intercommunale. C'est un point important, dans la mesure où la responsabilité de la sanction par le maire est souvent un frein à l'application de ces protections. Enfin, sur une commune où le bocage est protégé par le PLU, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, l'absence de dépôt d'une déclaration préalable constitue une infraction aux règles d'urbanisme. Le maire est donc tenu de dresser un procès-verbal d'infraction et d'en assurer la transmission au procureur de la république, qui appréciera la pertinence de poursuites.



Plus d'infos et d'actus sur

www.sire-conseil.fr



Retrouvez-nous également sur

in

facebook

Historique et définition

Les zones humides ont fait leur apparition dans le droit français en 1992, avec la promulgation de la première Loi sur l'eau. La première définition, qui figure à l'article 2 de cette loi, est toujours celle transcrite dans le Code de l'environnement. Mais il aura fallu attendre l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1^{er} octobre 2009, pour connaître les moyens objectifs et techniques permettant de définir et délimiter une zone humide au titre du Code de l'environnement et ainsi être en mesure d'appliquer la Police de l'eau.

Critères de définition et de délimitation

L'arrêté du 24 juin 2008 précise qu'une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants : des sols caractéristiques ou une végétation caractéristique, ces critères caractéristiques étant précisés en annexe de l'arrêté, modifié le 1^{er} octobre 2009. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. Cependant, un revirement de situation est survenu en février 2017, quand le Conseil d'Etat a arrêté que les critères pédologiques et « végétation » devaient être cumulatifs, en présence de végétation. En résumé, aujourd'hui, une zone est considérée humide si, en présence de végétation, elle est caractérisée à la fois par des sols « humides » et des plantes hygrophiles. En l'absence de végétation (par exemple une parcelle labourée), ou en présence d'une végétation non spontanée, une zone peut être considérée humide par le seul critère pédologique.

Textes de référence

Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

Article L. 211-1 du Code de l'environnement

Arrêté du 24 juin 2008

Article R. 214-1 du Code de l'environnement

Conséquences du statut de « zone humide »

Le terme de « zone humide » est largement utilisé, pour décrire des terrains répondant ou non aux critères objectifs définis par le Code de l'environnement. Ainsi, des inventaires de zones humides ont pu être réalisés à différentes échelles, communale, intercommunale, à l'échelle du bassin versant d'un cours d'eau ou même à l'échelle départementale. La méthodologie alors employée ne leur confère souvent qu'un caractère informatif. Par ailleurs, les documents d'urbanisme, notamment les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), peuvent délimiter des secteurs humides, et les rendre inconstructibles à ce titre, bien que ceux-ci ne répondent pas nécessairement aux critères fixés par le Code de l'environnement. Plusieurs cas sont donc à considérer. Une zone humide délimitée selon les critères fixés par le Code de l'environnement est susceptible d'être concernée par la « nomenclature eau ». Les travaux concernant cette zone humide peuvent être soumis au régime de déclaration ou autorisation, en fonction du type de travaux et de la superficie de la zone humide impactée par ceux-ci. En dessous du seuil de 1 000 m², les travaux ne seront pas soumis à la Loi sur l'eau. Par contre, l'absence de prise en compte d'une zone humide inférieure à 1 000 m² par un projet par ailleurs soumis à une autre rubrique de la Loi sur l'eau peut entraîner le rejet de celui-ci par l'autorité en charge de l'instruction. Enfin, pour une zone humide définie au titre du Code de l'urbanisme, par exemple dans un PLU, la conséquence réglementaire dépend de la réglementation spécifiquement définie pour cette zone. En matière fiscale, de nombreuses exonérations sont possibles (taxe foncière sur la propriété non bâtie, ¾ des droits de succession ou de donation, etc.).

Recommandations pour leur prise en compte dans les documents d'urbanisme

La prise en compte des zones humides est un enjeu majeur, qui doit occuper une place centrale dans le diagnostic du document d'urbanisme. Qu'il s'agisse d'une carte communale ou d'un PLU (l'approche pour un Schéma de Cohérence Territoriale est différente), l'inventaire des zones humides doit être réalisé dans l'optique de trouver une traduction réglementaire opposable. Les nombreuses études ayant pu être réalisées sur le territoire étudié doivent servir de socle au travail de délimitation. Le travail de terrain est ensuite indispensable afin de délimiter les zones humides selon une échelle parcellaire. L'accent doit alors être mis sur les secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du document d'urbanisme, c'est-à-dire les secteurs non bâtis au sein des parties actuellement urbanisées, les environs immédiats de ces dernières ainsi que les secteurs envisagés pour accueillir des projets particuliers. L'approche végétation doit être minimalement retenue, des sondages pédologiques pouvant ponctuellement valider la délimitation de certaines zones sans végétation spontanée. Dans un second temps, la prise en compte de ces secteurs humides dépendra du projet politique et de l'engagement environnemental du maître d'ouvrage. L'inconstructibilité devrait être la règle, mais dans certains cas, une constructibilité limitée aux extensions de l'existant et/ou aux annexes pourrait être prescrite.

Jurisprudence en matière d'urbanisme

Le PLU peut délimiter des « secteurs humides » même si ceux-ci ne peuvent être qualifiés de zones humides au titre de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement. (CAA Lyon, 18 janvier 2011). La révision d'un POS a été annulée notamment car les documents graphiques du règlement du POS ne comportaient pas d'inventaire des zones humides alors que cet inventaire était exigé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (TA Rennes, 16 décembre 2011).

Plus d'infos et d'actus sur

www.sire-conseil.fr



Retrouvez-nous également sur

in

facebook



LEXIQUE

Continuité (corridor) écologique : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment les couvertures végétales permanentes linéaires, les couvertures végétales le long des cours d'eau, tout ou partie des cours d'eau et canaux, tout ou partie des zones humides. On distingue trois types de corridors : les corridors linéaires (par exemple les haies), les corridors discontinus (par exemple une mosaïque de boisements) et les corridors paysagers (par exemple un secteur bocager).

Dent creuse : correspond à un espace non urbanisé au sein d'une enveloppe urbaine.

Desserrement des ménages : le desserrement des ménages est la conséquence de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, pour une commune comptant 100 habitants occupant 40 logements (taille de ménages moyenne de 2,5), le desserrement des ménages à 2 habitants en moyenne par ménage les obligera à occuper 50 logements. Le desserrement des ménages entraîne donc une augmentation des besoins en logements.

EBC : un Espace Boisé Classé, défini au sens de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme correspond à un bois, une forêt, un parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'il relève ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

Espace de transition : Désigne l'interface entre deux terrains à vocation différente (urbain-agricole ; urbain-naturel).

22

Habitat pour tous : Promouvoir un habitat pour tous c'est élaborer un projet d'urbanisation soucieux d'accueillir des populations diversifiées, jeunes, âgées, aisées ou non, avec enfants, en ouvrant à l'urbanisation des terrains de taille variable, à proximité des équipements structurants ou isolés, etc.

Imperméabilisation des sols : L'imperméabilisation des sols fait référence à l'artificialisation de la surface du sol et à l'incapacité pour les précipitations à s'infiltrer. L'imperméabilisation massive des sols entraîne des problèmes de ruissellement et peut augmenter les incidences des crues en entraînant un relargage direct des eaux de pluies dans le réseau superficiel.

Modération de la consommation de l'espace : On entend par modération de la consommation de l'espace l'action de limiter l'augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme. Les OAP sont une des pièces constituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi un PLU inclut des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones A Urbaniser (AU), échéancier des équipements publics). Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents plus généraux, tels que Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), chartes de parcs naturels..., elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques. Les OAP remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (2003).

Périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles : les bâtiments agricoles disposent de périmètres d'isolement réglementaires, relatifs notamment aux nuisances possiblement occasionnées. Dans un souci de préservation à long terme de l'outil agricole et d'évitement des conflits entre espaces exploités et espaces habités, ont été définis au cas par cas des périmètres de vigilance légèrement supérieurs aux stricts périmètres réglementaires.

Potentiel de restructuration : correspond à une partie non urbanisée d'un terrain partiellement bâti au sein d'une enveloppe urbaine, par exemple un parc ou un jardin.

Réservoir de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Rétention foncière : la rétention foncière correspond à un déficit de mutabilité de terrains potentiellement urbanisables. Cela désigne l'action de conserver des terrains potentiellement urbanisables par leur propriétaire.

Ripisylve : caractérise les formations végétales arborescentes et/ou arborées accompagnant le réseau hydrographique.

Taille des ménages : la taille d'un ménage correspond au nombre de personnes qui y vivent. Dans une commune, la taille moyenne des ménages correspond au nombre d'habitants divisé par le nombre de logements principaux.

Trame Verte et Bleue (TVB) : En France, la Trame verte et bleue désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Cette mesure a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est schématiquement représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanisme de greffe : La greffe urbaine est définie comme étant un développement des parties urbanisées en lien direct avec une enveloppe urbaine. C'est une opération d'aménagement étroitement fusionné à l'existant.

Vacance (logement vacant) : un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente ;
- proposé à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

¹ **Desserrement des ménages** : Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.