

## ➤ Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil municipal a décidé de mettre en œuvre la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération n° 2017-39 du 19 juin 2017. Par la suite, le Cabinet URBA OUEST Conseil, a été retenu pour assister la commune dans ce dossier.

### Le Diagnostic

Le Cabinet URBA OUEST Conseil a débuté sa mission par la réalisation d'un diagnostic territorial auquel ont été associés les agriculteurs. Ce diagnostic porte notamment sur :

- Les évolutions démographiques récentes,
- Le parc de logements et le développement urbain,
- L'organisation urbaine,
- La consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain,
- La dynamique économique,
- Les déplacements, les équipements et les services,
- Les paysages,
- Le patrimoine,
- Les enjeux, besoins et contraintes,
- ...

### L'élaboration du projet politique ou PADD

À partir de décembre 2018, le groupe de travail chargé de la révision du PLU s'est réuni à plusieurs reprises afin d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui 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'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.

La configuration du bourg et ses contraintes et/ou atouts (présence de la carrière en partie Sud, de la vallée inondable de la Chère en partie Est, la topographie, le parc au cœur du bourg ...), l'étalement urbain, le très faible gisement foncier au cœur de l'enveloppe urbaine ..., conduisent de fait à imaginer un développement urbain sur la frange nord nord-Ouest du bourg (secteur de Mauny). Ce dernier permettant un recentrage du bourg vers son cœur historique.

Le secteur, qui couvre environ 8 ha, est de maîtrise foncière publique à 50 % actuellement.

Dans le cadre du futur PLU, le projet vise la réalisation d'une moyenne de 7 nouveaux logements par an soit environ 75 à 80 logements à l'horizon 2030. Aucun développement ou confortement de village ne sera envisagé. L'intégralité des villages, lieux dits ne pourra plus accueillir de constructions nouvelles.

Le foncier à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2030 sera de

l'ordre de 4 à 5 ha. A très long terme, (2040), c'est l'ensemble de l'emprise, en déprise agricole, qui devrait être aménagée et ce jusqu'à la route de Mauny en partie Nord du site.

Considérant la nécessité de réaliser une opération d'aménagement cohérente, répondant à une logique d'ensemble, la commune a lancé dès lors une réflexion globale d'aménagement sur l'ensemble du site (étude de quartier avec scénarios d'aménagement et montage financier sommaire). Cette dernière intègre également une propriété de caractère et son parc en partie paysager, au sud du site de Mauny (la propriété faisant le lien avec le cœur de bourg). L'étude de quartier, outre le fait qu'elle va constituer une feuille de route pour le développement des 20 prochaines années, va permettre de mieux appréhender l'échéancier du développement, le positionnement des secteurs ouverts immédiatement à l'urbanisation et la programmation progressive des équipements, installations, réseaux, ..., nécessaires à l'opération et à l'installation des nouveaux habitants.

Le faible gisement foncier dans l'agglomération (moins de 5 nouveaux logements), conduira à développer les 70 logements programmés sur le secteur de Mauny.

En l'état actuel des réflexions, le développement du site devrait se faire progressivement, par secteurs.

Une densité moyenne de 17 logements par ha minimum sera imposée pour les nouvelles opérations d'urbanisation.



#### **Plan d'aménagement de la zone de Mauny validé par le Conseil municipal.**

Il ne constitue pas un plan définitif, mais plutôt une esquisse permettant de présenter les orientations générales de la zone, notamment au niveau des voies de desserte. La 1<sup>ère</sup> tranche du projet fera l'objet d'une demande de permis d'aménager comportant l'implantation précise des lots et un règlement de lotissement bien spécifique – l'habitat figurant constitue une simple illustration.