

Plan Local d'Urbanisme



ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du 22/02/2013

**PIECE n°3 :
PROJET D'AMENAGEMENT ET
DEVELOPPEMENT DURABLES**



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1 MAITRISER LES DEVELOPPEMENTS URBAINS DE COUBLEVIE	6
Conforter les développements urbains dans l'enveloppe urbaine existante	6
Contenir l'étalement urbain des hameaux	10
Diversifier l'offre en logements	10
Conforter l'offre économique, commerciale et d'équipements structurants .	10
Minimiser les impacts de l'urbanisation sur l'environnement	11
Offrir un accès au développement numérique à tous	12
2 ENCOURAGER UNE MOBILITE PLUS DOUCE.....	13
Conforter la place des modes doux	13
Créer de nouvelles liaisons pour modes doux.....	13
Développer la place des transports en commun	14
3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES SITES, PAYSAGES, ET ENTREES DE VILLE.....	15
Préserver le patrimoine naturel et le grand paysage	15
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et les paysages urbains	16

INTRODUCTION

L'OBJET DU PADD

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables expose le projet d'urbanisme de la commune. Il s'agit d'un document composant le PLU (pièce n°3), créé par la loi SRU (il n'existait pas dans le POS). Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou opérations d'urbanisme. Mais le règlement (pièce n° 4 du PLU) ou les Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce n°5) doivent traduire, donc être compatibles avec ce document de portée générale.

En matière de suivi du PLU, le PADD est la pièce qui fixera la limite essentielle entre révision ou modification.

LE CONTENU DU PADD

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

Ce projet arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Il est élaboré dans le respect des grands principes de développement durable :

- Une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie ;
- Un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances ;
- La préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Rappel du contexte de la commune de Coublevie

Coublevie est limitrophe de la ville centre, Voiron. Cet atout permet d'offrir aux Coubleviteains une grande accessibilité des services et équipements de l'agglomération, dans un cadre pourtant bien plus résidentiel.

Forte de ces 4 500 habitants en 2011, elle représente un « poids » démographique à l'échelle de l'agglomération, mais reste une ville à « la campagne », grâce aux contreforts du massif de la Chartreuse (inclus au Parc naturel régional) qui s'ouvrent en amphithéâtre sur la plaine.

La commune s'inscrit donc dans un site au paysage remarquable mais menacé par la pression urbaine. La croissance importante depuis les années 1960 s'est essentiellement produite en habitat pavillonnaire, très consommateur de foncier et couteux pour la collectivité.

L'urbanisation s'est réalisée au gré des opportunités, sans stratégie territoriale, en abstraction du noyau urbain originel. Le bourg originel a peu à peu perdu ses éléments fédérateurs (école, commerces...) au profit d'une nouvelle centralité, au Bérard, route de Saint Jean et rue d'Orgeoise mais sans construire un nouveau centre-ville fédérateur et lisible.

Les hameaux ont connu un étalement urbain : certains ont même rejoint la tâche urbaine du centre-ville.

Le tissu urbain est celui d'une commune péri-urbaine (tissu pavillonnaire majoritaire) et très résidentielle, alors que Coublevie est devenue une commune centrale dans l'armature urbaine du pays voironnais. Elle accueille même sur son territoire des équipements d'échelle intercommunale (collège, stade, tennis, parking de rabattement, services de la communauté d'agglomération...). Les évolutions récentes du tissu urbain montrent l'attractivité de la commune pour une offre de logements plus diversifiée.

Les enjeux du PLU portent sur la maîtrise de la qualité de ces opérations qui doivent répondre aux exigences d'un développement durable du territoire et d'une diversification du parc de logements, d'autant que le SCOT de la région de Grenoble, la loi SRU et le PLH imposent un rythme de production de logements élevé.

La commune ambitionne un développement durable de son territoire conformément aux lois Grenelle.

L'ambition du projet d'aménagement et développement durables pour Coublevie pour les prochaines années

→ Préserver la qualité du cadre de vie (respect de l'environnement et du site) et de la qualité de vie (maintien et développement de services en lien avec la croissance démographique)

→ Limiter l'étalement urbain mais conforter l'espace urbain central (accessibilité aisée aux équipements, commerces et services de la commune)

→ Permettre l'accueil d'une population plus diversifiée, à un rythme de croissance en cohérence avec les évolutions constatées jusqu'alors : une progression démographique de l'ordre de 1 à 1.2% par an, c'est-à-dire équivalent au rythme constaté ces dernières années (1.2% par an entre 1999 et 2009).

→ Favoriser la mixité des fonctions urbaines pour diversifier les usages et les pratiques sur ce territoire très résidentiel.

Ces ambitions générales sont présentées ci-après selon 3 axes stratégiques :

1. **maîtriser les développements urbains** c'est-à-dire les orientations générales concernant l'habitat, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
2. **encourager une mobilité plus douce**, c'est-à-dire les orientations générales concernant les transports et les déplacements retenues pour l'ensemble de la commune.
3. **préserver et mettre en valeur les sites et paysages**, c'est-à-dire les orientations générales concernant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune.

1 Maitriser les développements urbains de Coublevie

Conforter les développements urbains dans l'enveloppe urbaine existante

Les objectifs de modération de consommation de l'espace

Après plusieurs décennies d'étalement urbain, le projet communal priorise le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier construit afin de protéger les espaces naturels et agricoles qui participent à la qualité de vie de Coublevie.

Tout en veillant à permettre l'accueil de nouveaux logements rendus nécessaires pour diversifier le parc de logement, la gestion économe du foncier doit être au cœur des préoccupations des prochaines décennies, en lien avec les objectifs des lois Grenelle qui pointent cette problématique au niveau national.

Ainsi, le projet communal fixe les objectifs suivants :

- Aucune extension urbaine en dehors de limites actuelles de l'urbanisation
- Retour à la vocation naturelle de certaines zones des coteaux (identifiées jusqu'alors comme réserve foncière)
- Optimisation des espaces à urbaniser au cœur de la centralité : les opérations d'urbanisme devront en priorité trouver place dans les espaces déjà urbanisés de la Plaine, c'est-à-dire au plus près des lieux de centralité, équipements et services, bien desservis par les transports en commun

Ainsi, le projet communal prévoit de lutter contre l'étalement urbain et de restreindre la consommation de ces espaces.

Objectifs quantifiés :

Entre 2000 et 2012, il a été urbanisé 37,5 ha dont environ 9 ha pour création d'équipements et activités.

Les objectifs que la commune se fixe pour la décennie prochaine sont de réduire la consommation de foncier d'environ 7.5 ha, c'est-à-dire ne pas excéder 30ha toutes occupations des sols confondues.

L'objectif est donc une réduction de 20% par rapport à la décennie précédente mais avec une programmation de logements bien plus importante.

Dorénavant, les opérations d'urbanisme devront en priorité trouver place dans les espaces laissés libres au cœur des espaces urbanisés de la Plaine, c'est-à-dire au plus près des lieux de centralité, équipements et services, desservis par les transports en commun.

Quatre orientations d'aménagement vont permettre d'atteindre ces objectifs :

Affirmer la centralité

Le développement de Coublevie au cours de la 2^{ème} moitié du vingtième siècle, a déplacé la centralité du noyau villageois originel vers le quartier du Bérard. Cette centralité autour de la place du 19 mars 1962 n'est qu'émergente pour une commune qui vise 5000 habitants.

Les orientations du PLU pour conforter la centralité :

Renforcer le caractère urbain de la route de St Jean, axe structurant du centre-ville et de la rue du Bérard et rue du Grillon.

Le projet communal vise de permettre une forme d'urbanisation plus dense pour faire évoluer de manière progressive le tissu bâti vers une forme plus urbaine, mais respectueuse du cadre existant. La volonté est de maintenir et conforter les caractéristiques typos morphologiques d'un tissu urbain de centre-bourg plutôt que le développement pavillonnaire : implantation en alignement sur rue, en ordre discontinu, volumétrie de petits collectifs... Les évolutions au coup par coup des parcelles disponibles continueront de se faire progressivement et ne modifieront pas radicalement le paysage urbain de ces rues.

Permettre le développement de commerces et services en rez-de-chaussée autour de la place du 19 mars 1962.

Pour la qualité des services à la population et le lien social, le projet communal encourage le maintien et développement d'une offre de commerces et services au Bérard, là où une centralité émergente est à renforcer.

Aménager les espaces publics

Au Bérard, le parc de Garanjouid est un espace fédérateur. La présence des espaces publics est à conforter pour faciliter et qualifier les déplacements et stationnements au cœur de la centralité.

Renforcer le pôle local d'équipements

Entre le Château d'Orgeoise, qui accueille la Mairie, et le parc Garanjouid, les équipements communaux sont implantés sur un axe structuré par un cheminement piéton. La vocation d'équipements de ce secteur central est mise en avant dans le projet communal. Les besoins liés à l'arrivée de population future pourra trouver place sur site (dès sa conception, l'école de l'Orgeoise intégrait les potentialités d'évolution du bâti), soit dans sa périphérie proche. Les besoins à court ou moyen terme porteront notamment sur l'amélioration de l'accueil petite enfance et l'accueil scolaire et périscolaire.

Favoriser le renouvellement urbain notamment sur la route de Grenoble et dans la vallée de la Morge

Favoriser la mixité urbaine de part et d'autre de la route de Grenoble (RD 1075)

Entrée sud dans la commune, la route de Grenoble offre un paysage de faubourg composé de constructions hétérogènes. Elle présente un potentiel important de restructuration urbaine. Voie à fort trafic, elle présente des enjeux architecturaux, urbains, paysagers et environnementaux.

Les orientations du PLU visent :

- Une requalification de l'axe routier en boulevard urbain paysager, donnant une large place aux modes doux
- Le maintien et un renforcement de l'usage sportif et loisirs du plateau
- L'implantation maîtrisée de commerces et d'activités en vitrine sur la voie
- La création de différents types de logements en étage et en deuxième rang par rapport à la voie passante
- Le renouvellement du site historique de la Société Antésite. Le départ de cette entreprise libère une importante emprise foncière et offre l'occasion de créer une nouvelle entrée de ville dans Coublevie.

Le projet de la Vallée de la Morge

Un projet intercommunal (Voiron/ St Jean de Moirans) de requalification de la vallée de la Morge (autour de la RD592) concerne pour partie Coublevie. La commune souhaite mettre en œuvre la requalification de cette entrée de la ville et entrée d'agglomération par la requalification des axes d'entrées de ville et le renouvellement d'un tissu disparate.

Optimiser le tissu urbain du plateau, notamment sur les terrains encore libres du plateau

La forme urbaine presque systématique à Coublevie était le pavillonnaire jusque dans les années 2000. Cette forme d'urbanisation est la plus consommatrice d'espace et la plus coûteuse pour la collectivité.

Depuis une dizaine d'années, commencent d'apparaître des petits immeubles de logement collectif, qui diversifient le parc de logements.

Le projet communal vise à promouvoir un tissu urbain plus dense, tout en préservant la qualité de vie des coubleviteins actuels et futurs. Le développement d'un habitat intermédiaire (habitat individuel dense, maisons groupés, logements superposés) apparaît comme une réponse à une optimisation du foncier sur les espaces encore libres au cœur de la centralité.

Les équipements publics satisferont également à cet objectif de densité. Tous situés au cœur de la centralité pour être facilement accessibles, ils devront également être économes en foncier (création d'espace extérieur mutualisé, équipements à étage...).

Un développement modéré du bourg originel

Le bourg original sur son promontoire est aujourd'hui très résidentiel depuis le déplacement des équipements communaux et le développement de quelques commerces au Bérard.

Le projet communal prône un développement modéré du bourg originel de Coublevie. Aujourd'hui, cet ensemble historique n'a plus de vocation de centralité mais reste un repère dans le paysage de la commune et marque son identité.

Les orientations visent à permettre un développement modéré pour ne pas le muséifier notamment par l'urbanisation des dents creuses, en extension mesurée et dans le respect des formes urbaines traditionnelles.

L'orientation vise à conforter la morphologie des paysages urbains villageois et à permettre la préservation des espaces paysagers remarquables.

Contenir l'étalement urbain des hameaux

Le projet limite la constructibilité des hameaux aux zones déjà urbanisées.

Les coteaux, inscrits dans le parc naturel régional de la Chartreuse, seront préservés du développement urbain. Les zones constructibles sont maintenues dans les limites urbaines existantes, et leur développement maîtrisé, préservant les zones agricoles et naturelles.

Diversifier l'offre en logements

Le diagnostic du PLU met en avant un parc de logements très homogène, constitué principalement de logements individuels occupés par leur propriétaire. Cette offre répond mal aux besoins d'une population diversifiée et à son renouvellement.

Le rythme de production de logements imposé par les documents supracommunaux (SCOT, loi SRU et PLH) impose une diversification du parc de logements.

Le projet communal encourage le développement d'un habitat plus adapté aux besoins d'une population diversifiée : les ménages modestes, les personnes âgées, les couples en début de parcours résidentiel...

Dans le secteur central de la commune, desservi par les transports en commun, sur les parcelles libres ou en renouvellement, la réalisation d'opérations d'habitat groupé et d'habitat collectif sera priorisée.

De plus, une offre nouvelle en logement social complétera l'offre et devra être répartie dans les opérations d'ensemble prioritairement dans les secteurs du plateau.

Les objectifs de mixité sociale du projet communal sont d'atteindre à terme la part de 20% de logements aidés dans le total du parc. Ce développement du parc social sera réalisé principalement dans le cadre d'opérations mixtes et bien réparties dans les secteurs centraux de Coublevie.

Conforter l'offre économique, commerciale et d'équipements structurants

Pour maintenir une mixité urbaine sur Coublevie, le projet communal souhaite conforter la place du commerce de proximité et de l'économie locale. Enfin, parce qu'ils sont créateur d'emploi et participent à l'animation de la vie locale, la commune encourage le maintien et le développement des équipements à influence intercommunale (terrains de sport, hôpital de Voiron, Collège, Lycée, parking de rabattement...).

La volonté communale est de développer cette diversité fonctionnelle au travers des opérations de renouvellement et développement urbain :

- Un développement des commerces de proximité en priorité sur le Bérard
- Un secteur de mixité urbaine tout le long de la route de Grenoble (habitat, sports, loisirs, commerce)

Cette politique s'accompagne de la poursuite de la commercialisation de la zone d'activités du Roulet et de la possibilité d'implantation de petites activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs résidentiels.

Minimiser les impacts de l'urbanisation sur l'environnement

Un des objectifs du projet communal est d'orienter l'aménagement et l'urbanisation vers une approche durable.

Prévenir les risques naturels :

Coublevie est concernée par des risques naturels et une gestion des eaux pluviales à améliorer : la volonté est d'inscrire ces enjeux au cœur des réflexions des aménagements et renouvellement urbain, et de permettre la réalisation d'ouvrage pour la maîtrise de ces risques et nuisances.

Mettre en place une approche environnementale dans les projets :

La forme urbaine, l'ensoleillement, les vents, les principes de composition urbaine... sont autant de facteurs qui influencent sur la consommation d'énergie et réduisent les impacts de manière générale sur l'environnement.

La commune vise une meilleure prise en compte de ces données dans les secteurs à créer ou à renouveler :

- Favoriser l'efficacité énergétique
- Limiter l'extension des réseaux et le surdimensionnement des ouvrages de gestion des eaux
- Permettre l'infiltration naturelle des eaux et ralentir le ruissellement
- Optimiser les plans de masse pour limiter les déplacements non doux et améliorer notamment les circuits de collecte des déchets
- Intégrer le patrimoine bâti et naturel existant
- Concevoir les espaces verts en leur attribuant une fonction et des modes de gestion écologique...

Les orientations d'aménagement et programmation prévoient ces éléments sur les secteurs de projet. Dans la phase opérationnelle, ces principes devront être développés vers une approche durable renforcée.

Offrir un accès au développement numérique à tous

La commune souhaite favoriser la cohérence entre l'ouverture à l'urbanisation et le renouvellement urbain et la desserte en télécommunications numériques.

Cet objectif doit permettre de faciliter le déploiement du réseau Haut Débit à court terme, puis Très Haut Débit, dans le respect des normes en vigueur.

2 Encourager une mobilité plus douce

Conforter la place des modes doux

Les déplacements en modes doux sont les déplacements effectués à pied ou en vélo, sans autre ressource que l'énergie humaine et sans impact sur les émissions de gaz à effet de serre. Dans la continuité des actions menées ces dernières années, le projet communal cherche à conforter la place des modes doux dans les déplacements de loisirs et les déplacements quotidiens.

Dans les opérations de renouvellement urbain et les nouveaux quartiers, une place importante sera accordée à la qualité des espaces publics qui devront minimiser la place de la voiture au profit d'aménagements dédiés aux modes doux.

Créer de nouvelles liaisons pour modes doux

Le schéma directeur de déplacement en mode doux sur la commune a permis de développer des espaces dédiés à la circulation des cycles et des piétons dans les espaces centraux. L'objectif aujourd'hui est de poursuivre ce maillage par la création de nouvelles liaisons pour faciliter les échanges entre les quartiers et d'encourager les déplacements en modes doux, au moins dans les déplacements sur la commune.

La volonté est de conforter le réseau existant dans les prochaines années par :

- La création d'une liaison en mode doux structurante au droit de l'ancienne déviation de la RD128 projetée par le CG38 à la Courbassière, pour faciliter l'accès au parking de rabattement situé sur la route de Grenoble
- La création d'une liaison douce « pour raccrocher » le vallon Sud Morge au reste de la commune.
- Un traitement plus qualitatif des liaisons existantes entre les équipements pour affirmer leur présence dans la ville

Développer la place des transports en commun

A l'échelle de la CAPV (autorité organisatrice des transports en commun), des actions et programmes sont menés pour encourager le développement de l'usage des transports en commun.

Coublevie doit tirer parti de la ligne urbaine qui traverse son territoire et conforter les développements urbains au plus près de cette desserte en transports en commun.

3 Préserver et mettre en valeur les sites, paysages, et entrées de ville

Préserver le patrimoine naturel et le grand paysage

Identifier et préserver les entités remarquables

L'ensemble des boisements, leurs zones tampons (parcs, jardins) et leurs corridors écologiques (haies) forment un continuum écologique forestier. Les principales masses boisées qui occupent les reliefs de la commune sont identifiées et préservées.

Le projet communal prévoit de conforter la vocation naturelle et environnementale de ces espaces boisés et leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité biologique ou leur qualité paysagère.

Ouvrir ces espaces à la vocation de loisirs

La fonction de loisir de ces espaces naturels est encouragée dans la mesure où les projets vont dans le sens d'un respect des qualités des sites et sans porter atteinte aux usages agricoles et forestiers de ces espaces remarquables.

Préserver les espaces agricoles

Dans un contexte où l'activité agricole est soumise à une pression foncière, le projet communal vise au maintien des espaces aujourd'hui en prairies, en vergers (noiseraies...) et en culture céréalière.

Il y a lieu d'affirmer la vocation économique de ces espaces exploités.

Le projet de la commune prévoit également de contenir l'enveloppe urbaine afin de limiter le développement de l'urbanisation sur ces territoires agricoles.

Conforter les continuités écologiques (trame verte et bleue)

Préserver les connexions existantes (trame verte)

Le PLU est un outil de maintien et restauration du maillage écologique aujourd'hui menacé de fragmentation.

Les corridors biologiques identifiés sur la commune sont préservés et classés. Ces espaces ne disposent pas forcément d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais il a été décidé de ne pas y admettre de nouvelles constructions pour restaurer ou préserver un maillage écologique entre les grands ensembles naturels.

Les prairies et cultures participent aussi à la trame verte, en constituant une matrice végétalisée au sein de laquelle la faune peut circuler, reliant les axes de déplacement de la faune et les continuums forestiers.

Encourager la biodiversité dans les jardins privés

En milieu urbanisé sur les coteaux, l'objectif est d'inciter la perméabilité urbaine pour la faune sauvage et dans l'ensemble des zones urbaines de favoriser la biodiversité en limitant les plantations aux essences locales et diversifiées.

Préserver les coupures vertes entre les hameaux

Pour préserver le paysage agricole du coteau et les continuités écologiques, la volonté exprimé dans le projet communal est de préserver des coupures vertes entre les hameaux.

Préserver et restaurer les corridors aquatiques (trame bleue)

Comme pour la trame verte, le projet communal identifie spécifiquement la trame bleue pour préserver la biodiversité des milieux humides et leur maillage.

Les orientations communales visent également à la restauration du cours d'eau du Gorgeat.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et les paysages urbains

Préserver et développer les caractéristiques typologiques morphologiques du tissu originel

L'architecture vernaculaire (propre à l'histoire de Coublevie) est encore présente dans le tissu urbain : ferme, maisons rurales... Ces bâtisses composent un ensemble urbain typique des tissus anciens : implantation en alignement, constitution d'un front de rue.... Le projet

communal vise à préserver ces caractéristiques typo morphologiques dans les hameaux et dans le bourg originel.

Préserver le tissu urbain pavillonnaire sur les coteaux

L'attractivité de la commune s'est matérialisée par une offre pavillonnaire importante sur la commune. Désireux aujourd'hui de diversifier le parc de logements à l'échelle communale, le projet communal conforte toutefois le maintien d'une offre de logements qui répond à une population familiale et au cadre de vie des coteaux.

Le projet de la commune cherche donc à préserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires des coteaux qui n'ont pas vocation à s'intensifier à court terme.

Identifier et préserver le bâti remarquable

Outre Beaugard, inscrit au titre des monuments historiques et donc préservé, certaines constructions ont un caractère remarquable (anciens châteaux ou maisons de maître). La commune souhaite préserver ce patrimoine local remarquable.

Préserver les parcs urbains

L'analyse urbaine a montré la qualité des parcs publics et privés dans le tissu urbain de Coublevie. Le projet communal vise la préservation et le développement de ces espaces pour des motifs paysagers (parcs privés) et aussi de loisirs (parc publics).

Valoriser le cadre paysager de l'église

L'analyse urbaine a montré l'importance du cadre paysager autour de l'église qui la met en valeur. Le PLU préserve cette continuité paysagère qui souligne le relief et la présence du bourg originel sur son promontoire. Cet espace paysager marque la limite entre espace urbain à conforter (dans la Plaine) et le cadre plus villageois que la commune entend préserver sur les secteurs en relief.

Préserver et mettre en valeur les entrées de ville

Les entrées dans la commune de Coublevie sont à l'ouest, des entrées urbaines, c'est-à-dire au cœur des espaces urbanisés de l'agglomération.

Depuis la Buisse, un aménagement de carrefour est prévu pour qualifier l'entrée de ville, sur la RD1075 (vers Voiron) et sur la RD128 (vers le Bérard).

En limite de Voiron :

- depuis la RD592, la qualification de l'entrée de ville entre dans le cadre du projet intercommunal de la Vallée de La Morge.
- depuis la RD1075, le traitement qualitatif de l'entrée de ville sera lié à la qualification de la voie en boulevard urbain et du renouvellement urbain sur cet axe
- Depuis la RD520, le relief offre des vues ouvertes sur le plateau. Les plantations en alignement sont préservés et les développements urbains limités.

Les autres entrées de ville sont des entrées en limite Ville/campagne.

Sur ces secteurs, il n'est pas envisagé d'aménagement particulier ou d'ouvertures à l'urbanisation, mais de préserver les caractéristiques existantes :

- L'entrée dans le bourg originel depuis la Croix Bayard (sur la RD128) est marquée par un cadre paysager, quelques noyers, éléments de patrimoine local. Ces caractéristiques maintiennent l'identité de ce bourg.
- Sur les autres entrées, la limite ville/campagne existante est maintenue.