CORSE

MONTICELLO

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu en Conseil Municipal le 08 novembre 2022

CITADIA CONSEIL

even Conseil

Sommaire

PARTIE 1 - PREAMBULE 3
Qu'est-ce qu'un projet d'aménagement et de développement durables ? 4
Rappel du contexte règlementaire 4
PARTIE 2 - ENJEUX DU PLU : LES ORIENTATIONS 7
Orientations générales des politiques 8
Un renforcement urbain nécessaire 8
Un tissu économique sensible 8
Une richesse environnementale et paysagère reconnue 8
Orientation générale 1 : Adapter l'offre de logements à des besoins accrus en matière de d'habitat sur la microrégion 9
Diversifier l'offre de logements 9
Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire 9
Orientation générale 2 : Monticello, vitrine du développement économique de la Corse 11
Promouvoir le patrimoine naturel en tant que première richesse locale 11
S'engager pour la conservation et la mise en valeur des composantes du patrimoine 11
Orientation générale 3 : Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental 13
Préserver la valeur paysagère du territoire 13
Protection de la plaine agricole en limitant la densification à l'enveloppe urbaine 13
Mettre en sécurité les biens et les personnes face aux risques naturels 14
Protéger les espaces sensibles et les espaces naturels remarquables 14
PARTIE 3 : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 16
Objectif Zéro Artificialisation Nette 18
Objectif de modération de l'espace 19

PARTIE 1 - PREAMBULE

Qu’est-ce qu’un projet d’aménagement et de développement durables ?

Pièce maîtresse des documents d’urbanisme, le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) fixe l’économie générale du document d’urbanisme. Il doit être l’expression claire et accessible d’une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, permettant sa mise en œuvre. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d’application au regard des principes du développement durable en matière d’équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques…

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l’aménagement de la commune.

Rappel du contexte règlementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire précis :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Lois Grenelle 1 et 2 ;
- Loi ALUR ;
- Le Plan d’Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), il est encadré par la loi du 5 décembre 2011. Il est un document de planification régionale et de développement de la Corse à l’horizon 2040. Adopté le 2 octobre 2015 par l’Assemblée Corse, il est rendu exécutoire le 24 novembre 2015, et remplace le Schéma d’Aménagement de la Corse (SAC) ;
- Loi ELAN (novembre 2018)
- Loi Climat et Résilience (août 2021)

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

L’article L151-2 du Code de l’Urbanisme précise que :
« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

L'article L 151-5, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015, prévoit que :

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

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols […] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue […].

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

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

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

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

PARTIE 2 - ENJEUX DU PLU : LES ORIENTATIONS

Orientations générales des politiques

Un renforcement urbain nécessaire

Deux entités urbaines principales composent le territoire de Monticello :

- le *village* : centre historique de la commune, essentiellement résidentiel dans sa partie ancienne mais dans lequel la commune a souhaité et souhaite le maintien de commerces et services, et qui s'étend par sa partie récente jusqu'au complexe sportif et scolaire en intégrant une grande part de végétalisation.
- le *littoral* : second pôle du territoire, plus récemment urbanisé, il rassemble des logements, des résidences touristiques, des activités économiques et des équipements.

Aux vues de la croissance démographique importante, la fonction résidentielle doit se développer. La commune souhaite donc conforter son rôle résidentiel au sien du bassin de vie. L'enjeu de la commune sera d'accroitre la densité des logements dans l'enveloppe urbaine existante tout en structurant quelques extensions nécessaires. Le renforcement résidentiel permettra alors de répondre aux besoins de la population locale.

Un tissu économique sensible

La force économique de la commune demeure encore dépendante du tourisme, activité prédominante du bassin touristique de la Balagne et plus particulièrement de l'Ile Rousse.

Les atouts patrimoniaux dont dispose Monticello doivent favoriser à terme la diversification de l'offre touristique en proposant une gamme d'activités tournées davantage vers la découverte du patrimoine naturel, culturel et historique que balnéaire. Ce renforcement d'une activité touristique plus complète doit être accompagné d'une redynamisation globale du tissu économique. La commune doit véritablement devenir la vitrine du patrimoine naturel Corse.

Une richesse environnementale et paysagère reconnue

La loi Littoral, la loi Montagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) et les inventaires scientifiques ZNIEFF[1] et ZICO[2] sont autant de valeurs qui témoignent de l'intérêt paysager et environnemental de Monticello. Ces périmètres d'intérêt écologique sont à prendre en considération pour la conservation des espaces naturels présents sur la commune. Ils permettent ainsi de doter le territoire d'entités paysagères remarquables, facteurs d'attractivité.
Monticello bénéficie donc d'un cadre de vie préservé. La valeur patrimoniale des milieux naturels et du grand paysage fonde la première valeur ajoutée de Monticello. Face aux pressions immobilières et foncières croissantes, la commune pourrait être confrontée à terme à une menace grandissante de banalisation de ces espaces naturels et patrimoniaux au profit de l'urbanisation tendancielle et d'aménagements touristiques.

La commune doit dès à présent concilier le développement d'une urbanisation maîtrisée avec la protection des milieux et la prise en compte des risques naturels.

---

[1] ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique
[2] ZICO : Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux

Orientation générale 1 : Adapter l'offre de logements à des besoins accrus en matière de d'habitat sur la microrégion

L'offre foncière est devenue inappropriée pour satisfaire la demande d'habitat du bassin de vie de l'Ile Rousse, captée par une importante pression touristique. La principale conséquence de ce phénomène est la diminution du nombre d'installations de jeunes ménages à Monticello. Ceux-ci s'orienteront préférentiellement vers des communes dont l'offre immobilière et foncière est adaptée à leurs besoin et budget. Le projet de la commune doit anticiper cette tendance et s'assurer de l'adéquation entre capacité des équipements et nombre d'habitants futurs en procédant à des réservations pour mixité sociale et une stratégie de constitution de réserves foncières pour léguer aux générations futures un foncier propice et adapté à la réalisation de leurs projets et à leurs besoins.

Diversifier l'offre de logements

- Orienter les constructions nouvelles vers la nécessaire diversité du parc immobilier. Cette diversification, déjà engagée par la municipalité, doit permettre de répondre aux attentes des ménages et en particulier aux besoins des jeunes actifs et seniors, et fluidifier le marché du logement :

  - Développer l'offre locative sociale : programmation de logements en direction de publics ciblés, tels que jeunes actifs, personnes âgées.
  - Mener une réflexion sur la production d'une offre intermédiaire – offre locative privée et logements collectifs, et pondérer de ce fait la part de l'habitat individuel et d'accession à la propriété devenue exclusive ces dernières années.

La commune imposera une part de logements maîtrisés lors des opérations encadrées par une OAP, ou sera porteuse des projets en procédant à l'acquisition du foncier par le biais d'emplacements réservés.

Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire

- Conforter les enveloppes urbaines existantes en favorisant dans le respect de la loi Littoral une certaine densification des espaces urbanisés situés à proximité des équipements, de l'offre commerciale et des principaux axes de déplacement.
- Renforcer la fonction résidentielle entre Bolaccia et Ornicciu. Ce renforcement doit permettre, entre autres de capter les flux provenant de l'Ile Rousse. Il s'insère dans un projet qui mêle habitat, parc naturel et résidence d'artiste.
- Permettre l'extension du village par du logement social vers l'ouest.
- Poursuivre les efforts de renforcement résidentiel sous le plateau des équipements municipaux, sous l'école, à Listrella.

- ❖ Aménager des jardins familiaux à Mattenola, à destination des résidents dépourvus de jardin.
- ❖ Conserver un rôle résidentiel tout en protégeant les jardins remarquables du quartier de Piano.
- ❖ Sans que la compétence ne soit communale, le PLU intègrera dans son règlement toutes les mesures nécessaires au déploiement efficace des communications haut-débit.

Orientation générale 2 : Monticello, vitrine du développement économique de la Corse

La commune dispose d'un potentiel patrimonial important tant au niveau historique qu'archéologique. La partie haute de la commune concentre de nombreuses richesses patrimoniales : fontaines, lavoirs, et centre ancien. La zone d'activités, le potentiel agricole et une activité touristique dynamique sont autant d'atouts à exploiter pour consolider le tissu économique de Monticello. Mais l'objectif principal de la commune est de renforcer et de mettre en valeur le patrimoine naturel pour faire de Monticello la vitrine touristique de la Corse.

Promouvoir le patrimoine naturel en tant que première richesse locale

- Favoriser le développement du parc botanique Saleccia en encadrant les aménagements qui lui sont nécessaires au sein de son périmètre actuel, en conformité avec la loi Littoral.
- Règlementer la mise en valeur des vestiges archéologiques de Saleccia par un règlement ciblé, n'autorisant que l'aménagement des sentiers de découverte.

S'engager pour la conservation et la mise en valeur des composantes du patrimoine

- Le village de par sa morphologie et son implantation perchée représente un point fort du paysage et de l'histoire de la commune. Cependant, le manque d'harmonie dans l'esthétique des façades (couleurs, enduits, etc.) participe à la perte progressive de l'identité et du caractère du centre ancien. Pour cela, le projet communal met en place des actions pour "patrimonialiser" le centre village :

  - Mener une opération façade après avoir établi un nuancier communal faisant référence aux coloris traditionnels de la Balagne pour les enduits**.**
  - Proposer des cheminements piétons afin de découvrir les richesses architecturales caractéristiques du vieux village : arcades, voûtes, maisons traditionnelles…
  - Préserver les vues depuis le village et depuis la plaine.
  - Ouvrir les futurs logements à l'ouest, avec un cheminement piéton rendant accessible le vieux village historique.

- Maintenir la ceinture arborée initiée dès le premier document d'urbanisme qui garanti un écrin de verdure autour du village historique. C'est cet espace boisé qui fait le lien avec la partie plus récente du village, centrée sur les équipements scolaires et le plateau sportif.

Soutenir le développement du tissu économique

- Dans un ordre plus général, le P.L.U. favorise la mixité urbaine dans l'ensemble des zones résidentielles en permettant l'implantation des activités tertiaires et commerciales.

- Accueillir au sein de la commune, dans le futur parc paysager de Bollacia, une résidence d'artiste, avec atelier et salle d'exposition dédié à l'artiste Gabriel Diana.

- Enfin, en définissant de vastes superficies de zones agricoles et de vergers, le PADD marque sa volonté de redynamiser l'agriculture traditionnelle locale et en particulier l'oléiculture intégrée à un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée ainsi que le pastoralisme extensif qui contribue à la réduction du risque incendie et au maintien d'un paysage ouvert. Les ESA définis par le PADDUC ont une place reconnue et valorisée dans le projet communal.

Orientation générale 3 : Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental

La commune présente une grande diversité de paysages à laquelle s'ajoute un environnement naturel riche : littoral, massifs boisés, cours d'eau de Cala d'Alivu. Dans le cadre du nouveau projet de développement communal, une identification précise des milieux et espaces remarquables est effectuée pour assurer leur protection et/ou valorisation. La commune s'oriente vers un objectif de lutte contre la banalisation paysagère et la préservation des diversités qui composent son paysage.

Préserver la valeur paysagère du territoire

- Préserver les espaces qui sont considérés comme sensibles et caractéristiques de l'identité communale. Plusieurs éléments ont ainsi pu être identifiés tant sur le piémont que sur la plaine.

  - les points de vue remarquables : le village de Monticello offre en divers endroits des panoramas saisissants sur la plaine et la côte. Le Plan Local d'Urbanisme se doit de conserver ces ouvertures visuelles en réglementant la volumétrie et le gabarit des éventuelles constructions.

  - les restanques et oliveraies (quartiers St-François, Vetrice et Canale) : elles constituent des éléments forts du patrimoine paysager et agricole de la commune.

  - le vieux village : l'identité de la commune, étroitement liée au centre ancien, induit d'une part la sauvegarde du patrimoine bâti, et d'autre part, la conservation des caractéristiques architecturales et volumétriques dans tout aménagement nouveau.

- Assurer la protection de la diversité paysagère de Monticello en privilégiant le maintien et le développement des espaces agricoles. La restauration, par des pratiques agricoles, des sites en terrasse permet d'atteindre un double objectif : éviter la fermeture dommageable du paysage et sa banalisation par l'extension des boisements et la perte de repères visuels (uniformité des versants), limiter le risque incendie dû à l'enrésinement et l'enfrichement.

- Préserver un corridor écologique au sein de l'agglomération.

Protection de la plaine agricole en limitant la densification à l'enveloppe urbaine

- Interdiction du mitage urbain sur la plaine
- Eriger des limites claires pour éviter l'étalement urbain
- Classement en ESA de toutes les terres identifiées comme une potentialité agricole.

Mettre en sécurité les biens et les personnes face aux risques naturels

- Protéger les abords du ruisseau du Cala d'Olivu afin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évacuation des eaux de ruissellement et de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque.

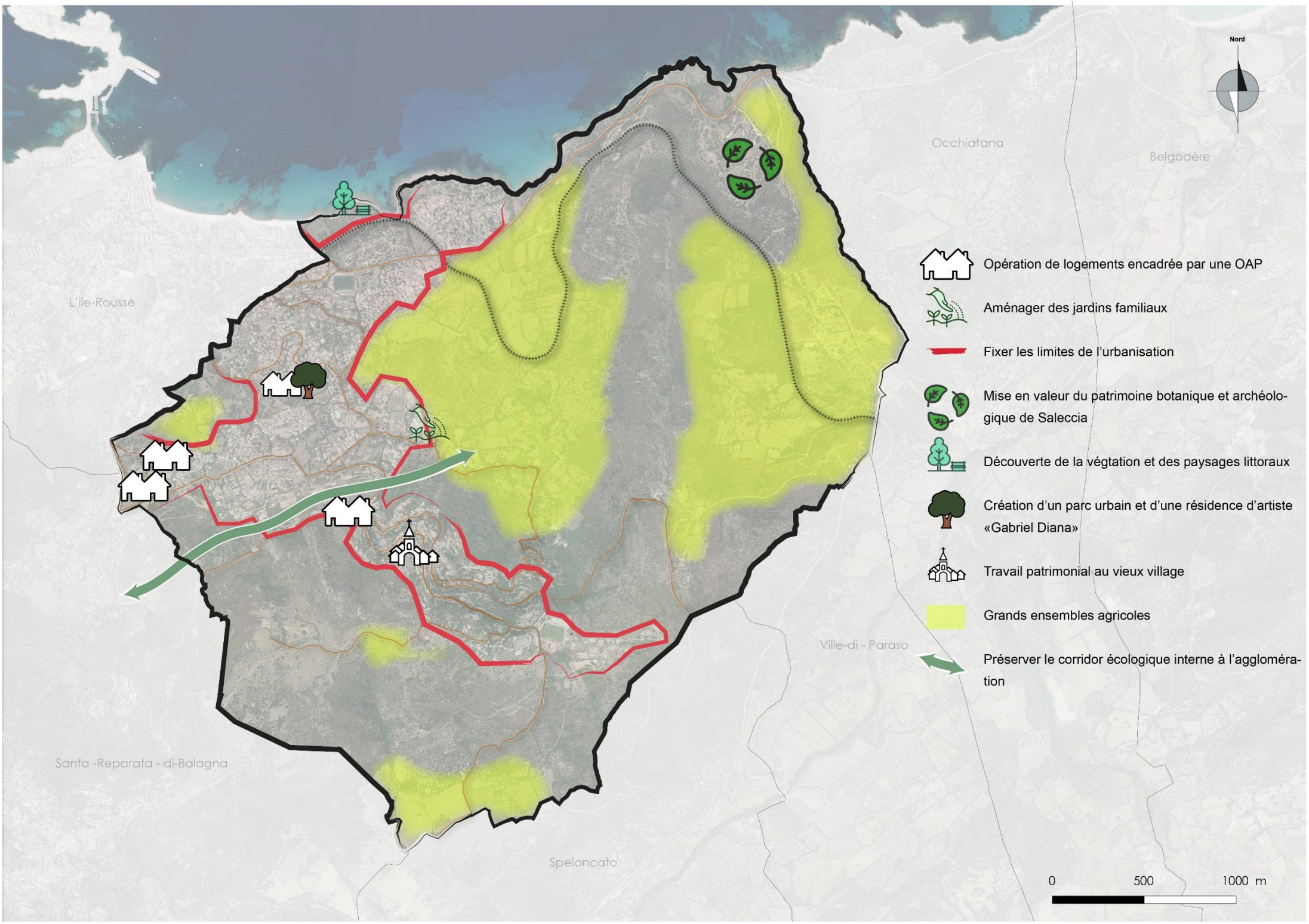
- Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…).

Protéger les espaces sensibles et les espaces naturels remarquables

- Protéger les boisements significatifs des cimes de Casa Dièca, des crêtes de Pargole, du rocher de Carlone et des versants de Monticello Ouest pour leur rôle structurant dans le grand paysage rétro-littoral de cette partie de la Balagne.

- Protéger les périmètres d'inventaire (ZNIEFF et ZICO) en conservant leur fonction agricole.

- Reconnaître comme espace naturel remarquable de la loi Littoral les sites du bord de mer que sont le site de Tignoso au nord de la voie SNCF et l'espace littoral en deçà de la Route Territoriale à l'Est du lotissement de Guardiola.


Nord
Occhiatana
Belgodère
L'ile-Rousse
Ville-di - Paraso
Santa -Reparata - di-Balagna
Speloncato
Opération de logements encadrée par une OAP
Aménager des jardins familiaux
Fixer les limites de l'urbanisation
Mise en valeur du patrimoine botanique et archéologique de Saleccia
Découverte de la végtation et des paysages littoraux
Création d'un parc urbain et d'une résidence d'artiste «Gabriel Diana»
Travail patrimonial au vieux village
Grands ensembles agricoles
Préserver le corridor écologique interne à l'agglomération
0
500
1000 m

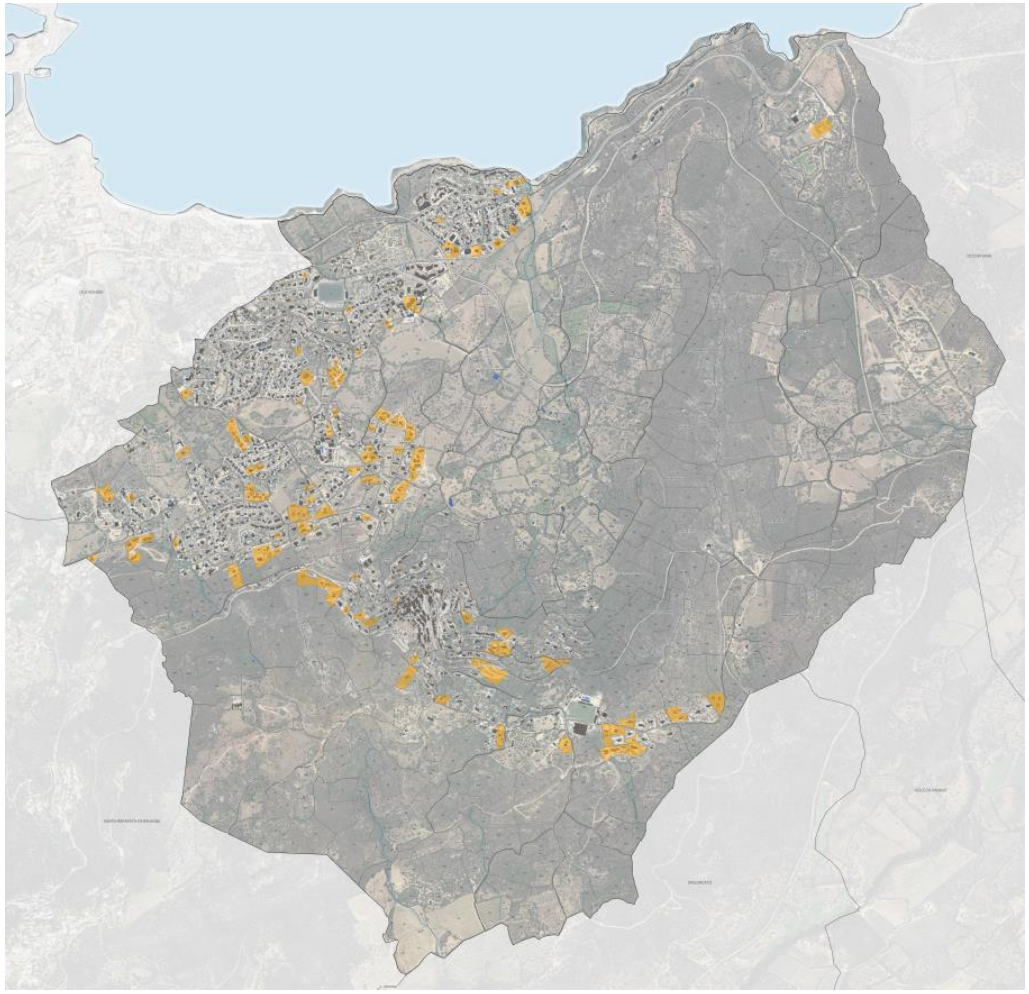
PARTIE 3 : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

I. CONSOMMATION FONCIÈRE 2011-2021

La consommation foncière fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche. Le site du Portail de l'artificialisation des sols fait état d'environ 11 hectares de consommation foncière. La commune a mené son propre inventaire en relevant les constructions et les permis sur la période concernée. La méthodologie est détaillée dans le rapport de présentation du plan local d'Urbanisme.

Cette analyse fait ressortir une consommation de 21,11 hectares qui se répartie en grande partie sur les franges des espaces urbanisés (voir cartographie ci-contre).

➔ **La consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, de 2011 à 2021, est de 21,11 hectares. Soit une moyenne de 2,11 hectares par an.**



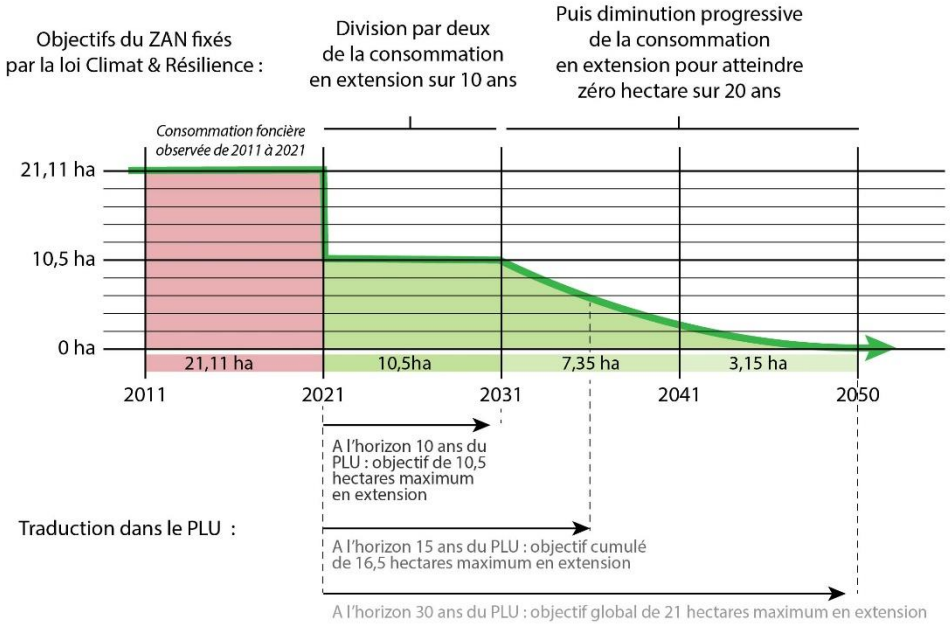
II. PROJECTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE A L'HORIZON DU PLU ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CETTE CONSOMMATION FONCIERE

Objectif Zéro Artificialisation Nette

Dans un contexte de sobriété foncière, au sein duquel le législateur a fixé un objectif de zéro artificialisation nette en 2050, il est nécessaire de définir un plafond à l'extension de l'urbanisation.

En l'absence d'un document cadre traduisant les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette) au niveau local, le plan local d'urbanisme se doit d'être conforme avec l'esprit de la loi et tendre vers une division par deux de son extension sur la première décennie (2021-2031) puis une réduction progressive sur les deux décennies suivantes pour parvenir au zéro souhaité en 2050.

Le PLU, établi à un horizon de 15 ans, doit s'inspirer de la courbe édictée par la loi Climat & Résilience qui peut se schématiser graphiquement de la manière suivante :



Dans le respect de l'objectif du ZAN, le PLU de Monticello devra à terme proposer une extension maximale de son urbanisation de 10,5 sur 10 ans, et de 16,5 hectares sur quinze années, soit un **maximum de 1,1 hectare d'extension par an** en moyenne à l'horizon du PLU.

Objectif de modération de l'espace

La réduction de la consommation foncière s'intègre nécessairement dans une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés quand il y a des dents creuses disponibles, mais surtout procéder à des opérations de greffes urbaines encadrées par des OAP.

Optimiser les espaces déjà urbanisés

Les quartiers fortement résidentiels comme Guardiola ou Bollaccia ne présentent que très peu de foncier disponible. Le règlement va proposer des règles de prospect qui permettront une densification de ces secteurs. Son application reste toutefois hasardeuse.

// Quartier de Bollacia : un foncier peu disponible

Les règles d'urbanisme en faveur d'une densification de l'habitat résidentiel porteront leurs fruits sur les quartiers au sein desquels une forte part de résiduel foncier est disponible, comme à Bongiocu.

// Quartier de Bongiucu : un foncier favorable à la densification

Favoriser les greffes urbaines encadrées

La commune de Monticello souhaite proposer à toutes les populations de la région des logements adaptés et accessibles. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont proposer près de 130 logements. Deux seront portées par la Mairie. Les logements seront destinés à des résidents permanents et en accession à la propriété facilitée. Les deux autres, réalisées en portage privé, devront intégrer une par de logements sociaux ou en accession sociale.

Réduire significativement les zones constructibles

La capacité foncière disponible au sein des zones U et AU du PLU avant la présente révision est de l'ordre de 48 hectares (destinés à l'habitat).

La commune propose de réduire significativement la superficie de ces capacités d'accueil dans un contexte de forte pression foncière. : **le projet de PLU vise donc à réduire de 25 % minimum les capacités d'accueil (donc le foncier libre)** par rapport au PLU approuvé en 2009. Les zones

restantes ne concerneront pas seulement de l'habitat, mais également les projets en matière d'infrastructures, d'économie ou de parc urbain.

Le PLU s'engage également à augmenter la densité du bâti au travers de son règlement et de ses OAP. Le foncier disponible est calibré pour atteindre une moyenne **15 logements à l'hectare en dehors des OAP**.