



COMMUNE DE L'ORBRIE (Vendée)



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE II – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour arrêt de projet
en date du 06 Juillet 2017

Le Maire, Mme Noëlla LUCAS



Juillet 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	02/07/2014	06/07/2017	

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

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

- 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 la commune.

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

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est élaboré à l'issue de l'analyse de l'état initial qui permet de définir l'ensemble des enjeux socio-économiques, urbanistiques et environnementaux. Il exprime de façon synthétique le projet communal sur lequel la collectivité veut s'engager. Le projet de l'Orbrie est fondé sur les orientations suivantes :

- 1 - Protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable**
- 2 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain**
- 3 - Prendre en compte les enjeux énergétiques**
- 4 - Anticiper et réduire l'exposition aux risques**
- 5 - Prévoir un développement résidentiel raisonné**
- 6 - Intégrer le développement de l'habitat**
- 7 - Maintenir le niveau d'équipements publics**
- 8 - Renforcer le dynamisme économique**
- 9 - Organiser et prendre en compte les activités agricoles et sylvicoles**

Ces orientations sont déclinées en applications et décrites dans le document ci-après, en articulation sur les trois piliers environnementaux, sociaux et économiques du développement durable :



Les outils réglementaires mis en place dans le Plan Local d'Urbanisme donnent à la collectivité les moyens pour réaliser ces objectifs.

VOLET ENVIRONNEMENTAL



La protection de la biodiversité

La préservation du paysage et du cadre de vie

La lutte contre le réchauffement climatique

Protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable

Constats et enjeux

Localisée entre la vallée de la Vendée et le massif forestier de Mervent-Vouvant, le territoire communal est caractérisé par une très forte richesse naturelle, en raison de la présence de nombreux éléments permettant le développement de la **biodiversité**.

Ces éléments constituent au global une trame verte et bleue très dense, qui s'appuie notamment sur des sites naturels remarquables portant des enjeux de protection d'espèces patrimoniales : abords du massif forestier, versants de la vallée de la Vendée et parc de la Grotte.



La trame verte est essentiellement représentée par les espaces boisés du massif forestier, complétée par un réseau très dense de haies bocagères anciennes, qui constituent autant de linéaires boisés. Au sein de ces haies, ou de manière isolée, des arbres remarquables par leur ampleur ou leur âge abritent eux aussi des écosystèmes spécifiques.

La trame bleue est également très dense et se structure autour de la rivière Vendée et de ses zones humides, ainsi que des petits ruisseaux affluents. En raison de la nature des sols, de nombreuses mares sont également présentes et constituent de petits réservoirs spécifiques de biodiversité.

☞ Dans le cadre de l'objectif global de lutte contre l'érosion de la biodiversité, la protection ou la préservation de ces éléments doit être assurée. Cet enjeu est convergent avec celui de la préservation du cadre de vie, dans le contexte d'un développement résidentiel périurbain.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 1A Protéger les réservoirs de biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone naturelle du massif forestier de Mervent-Vouvant ; • Classement en zone naturelle de l'espace de mobilité de la rivière ; • Classement en zone naturelle du Parc de la Grotte.
Orientation 1B Protéger les corridors écologiques locaux	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone naturelle du corridor écologique régional de la vallée de la Vendée : espace de mobilité et coteaux ; • Classement en zone naturelle des vallons reliant la Vendée au massif forestier de Mervent-Vouvant.
Orientation 1C Préserver les autres éléments supports de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Protection intégrale de certains arbres remarquables ; • Préservation de l'ensemble des haies bocagères ; • Préservation des boisements situés en dehors des réservoirs de biodiversité ; • Maintien des mares identifiées pour leur rôle pour la biodiversité.

Préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain

Constats et enjeux

L'Orbrie dispose d'un **cadre de vie de qualité** grâce à un environnement très verdoyant, enrichi par la présence régulière de l'eau (lac de retenue, rivière, étangs). Ces espaces naturels ou semi-naturels demeurent relativement accessibles grâce aux aménagements réalisés par les différents opérateurs et leur attrait pour la détente, les loisirs et le **tourisme vert** rayonne sur l'ensemble du Sud du département vendéen.

A ce patrimoine naturel s'ajoute un **héritage historique** varié (logis, bâti et signaux culturels, murets, terrasses...) qui donne une identité forte à un territoire doté d'un petit terroir viticole.



Tous ces éléments sont à l'origine d'un **attrait résidentiel** important du territoire communal, qui se conjugue à l'attractivité immobilière induite par la situation de la commune en périphérie de Fontenay le Comte. Un tel attrait est un atout qu'il faut savoir préserver sur le long terme afin de ne pas l'altérer.

De même, il est important que le patrimoine naturel et historique puisse être accessible, préservé et mis en valeur afin de que celui-ci bénéficie aux Orbriens comme aux visiteurs. Cet enjeu est particulièrement important pour les abords de la rivière Vendée.

☞ La préservation et la mise en valeur du cadre de vie rural et périurbain constituent des enjeux d'intérêt général pour le bien-vivre des habitants et le développement du tourisme vert. Leur prise en compte motive en ce sens des interventions spécifiques de la collectivité sur certains secteurs.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 2A Préserver l'attrait de l'environnement résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation d'un écrin vert autour du bourg ; • Préservation des coteaux et maintien de coupures d'urbanisation entre les principaux espaces bâtis ; • Classement en zone naturelle du Parc de la Grotte.
Orientation 2B Améliorer l'accès à l'espace rural et à la rivière	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la continuité des chemins de randonnée ; • Création et aménagement de points d'accès à la rivière pour les activités de loisirs.
Orientation 2C Préserver l'héritage historique	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation et mise en valeur du petit patrimoine bâti.

Prendre en compte les enjeux énergétiques

Constats et enjeux

Le réchauffement climatique est un fait, dont les conséquences sont déjà visibles aujourd'hui. Son origine humaine (les émissions de gaz à effet de serre) a été démontrée par le Groupe International d'Études sur le Climat (GIEC). D'autres études scientifiques ont établi le lien entre le réchauffement actuel et l'augmentation de la violence des phénomènes météorologiques.

Dans l'optique de penser globalement et d'agir localement, les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte cette évolution inédite afin de limiter l'ampleur des changements climatiques et de s'y adapter.

L'intégration de ces enjeux est possible grâce aux choix opérés par la collectivité dans les domaines de la gestion de l'énergie (réduction des émissions de GES), des déplacements (alternatives à l'usage individuel de l'automobile) et de l'urbanisme (réduction de la consommation d'énergie et anticipation des risques).



☞ La commune de L'Orbrie contribue localement à la lutte contre le réchauffement climatique et prévoit l'adaptation du territoire à ses conséquences, en adoptant les orientations ci-dessous.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 3A Diversifier les productions d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Développement des énergies renouvelables sous condition d'être compatibles avec le contexte patrimonial et paysager communal ;
Orientation 3B Optimiser la distribution d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de l'urbanisation afin d'assurer une bonne corrélation entre la desserte par les réseaux d'énergie et les projets d'habitat ou d'activités ;
Orientation 3C Diminuer les consommations d'énergie en agissant sur les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> • Développement prioritaire de l'habitat autour du bourg, point d'accès potentiel aux futurs transports en commun et aires de covoiturage ; • Aménagement de liaisons douces dans le bourg, entre les secteurs d'habitat, l'école et / ou les points d'accès au réseau de transports. Sécurisation des axes routiers.
Orientation 3D S'adapter aux conséquences du réchauffement climatique	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation de l'habitat au contexte climatique local : protection contre les ruissellements et principe d'implantation bioclimatique des constructions pour mieux s'adapter aux évolutions attendues du climat.

Anticiper et réduire l'exposition aux risques

Constats et enjeux

Le territoire de L'Orbrie est concerné par des risques naturels et technologiques auxquels sont exposés les habitants de la commune.

En premier lieu, la présence du barrage de Mervent génère le risque d'une onde de submersion en cas de rupture, qui concerne une large partie de la vallée de la Vendée. Postérieurement au PLU, une étude de danger viendra préciser les enjeux liés à cet ouvrage.

De manière secondaire, la vallée de la Vendée est également concernée par le risque d'inondation par débordement de ce cours d'eau.



La présence de grands massifs forestiers est à l'origine d'un risque de feux de forêt susceptible de concerner des zones urbanisées. Le développement de l'urbanisation devra être évité aux abords directs des boisements.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) identifie et localise deux autres risques :

- Le risque argile, concentré sur la partie Sud du territoire, notamment le bourg
- Le risque lié au transport de matières dangereuses sur la RD 65 et, dans une moindre mesure, la RD 104

Enfin, la commune est concernée par un risque météorologique et sismique généralisé.

La prise en compte de ces risques est nécessaire dans l'aménagement du territoire afin de ne pas exposer de manière supplémentaire les personnes et les biens aux dangers qu'ils représentent.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 4A Limiter l'extension de l'urbanisation dans les zones exposées à un risque	<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction de réalisation de nouveaux logements : <ul style="list-style-type: none"> - dans les zones exposées au risque de feu de forêt - dans les zones exposées au risque d'inondation de la rivière Vendée
Orientation 4B Limiter la vulnérabilité des biens dans les zones habitées exposées à un risque	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien d'une bande tampon entre les espaces constructibles pour l'habitat et les activités économiques, et les massifs forestiers ; • Identification des zones à risque d'inondation et de rupture de barrage dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme.
Orientation 4C Informier préventivement sur les risques majeurs	<ul style="list-style-type: none"> • Information et sensibilisation de la population sur les risques naturels et technologiques encourus et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger, par le biais du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)

VOLET SOCIAL



La politique de l'habitat

L'organisation des déplacements

L'offre d'équipements et de services

Prévoir un développement résidentiel raisonné

Constat et enjeux

L'Orbrie est une commune dynamique en matière de population sur le long terme (+72% depuis 1968), mais marquée depuis quelques années par un contrecoup démographique. Les résultats du dernier recensement montrent en effet une diminution de 1,2% du nombre d'habitants entre 2006 et 2012. Par extrapolation, la population est estimée à 802 personnes à l'Orbrie en 2016.

Ce « décrochage » inédit dans l'histoire récente de la commune est la conséquence du ralentissement de l'accueil de nouveaux habitants, lui-même lié à une baisse de dynamisme du marché immobilier local depuis la crise de 2007.



Avec la diminution du rythme d'accueil de nouveaux habitants, la commune ne parvient plus à compenser le desserrement des ménages induit par les évolutions sociétales (augmentation du nombre de personnes vivant seules) ainsi que par le départ des jeunes du foyer familial. Sur la prochaine décennie 2016-2026, il est ainsi calculé un besoin initial de **17 logements sur 10 ans** pour compenser ce desserrement.

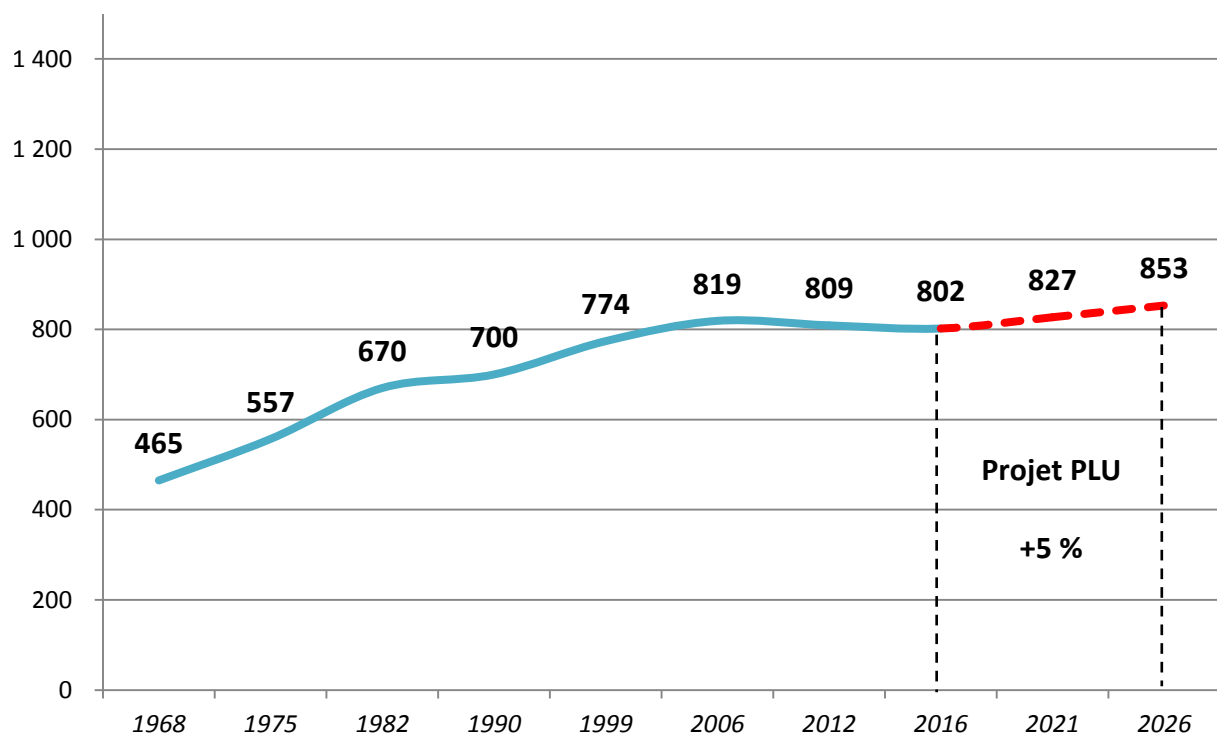
Parallèlement à cet objectif de stabilisation de la population, la collectivité souhaite conserver la vitalité démographique observée sur le long terme, en prévoyant d'augmenter la population de 5 % sur la prochaine décennie, en cohérence avec la tendance observée de 1968 à 2013 au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée. L'accueil net de 51 personnes nécessitera la mise sur le marché de **23 logements sur 10 ans**, pour une taille moyenne des ménages estimée à 2,13 personnes en 2026.

☞ *La réponse apportée à l'enjeu de la maîtrise quantitative du développement de l'habitat constitue l'un des axes forts du Plan Local d'Urbanisme. L'objectif fixé en ce sens est celui d'une croissance raisonnée de la population, qui permettra de préserver les grands équilibres du territoire.*

*Afin de répondre à cet objectif, un besoin initial de **40 logements** est identifié dans le PLU.*

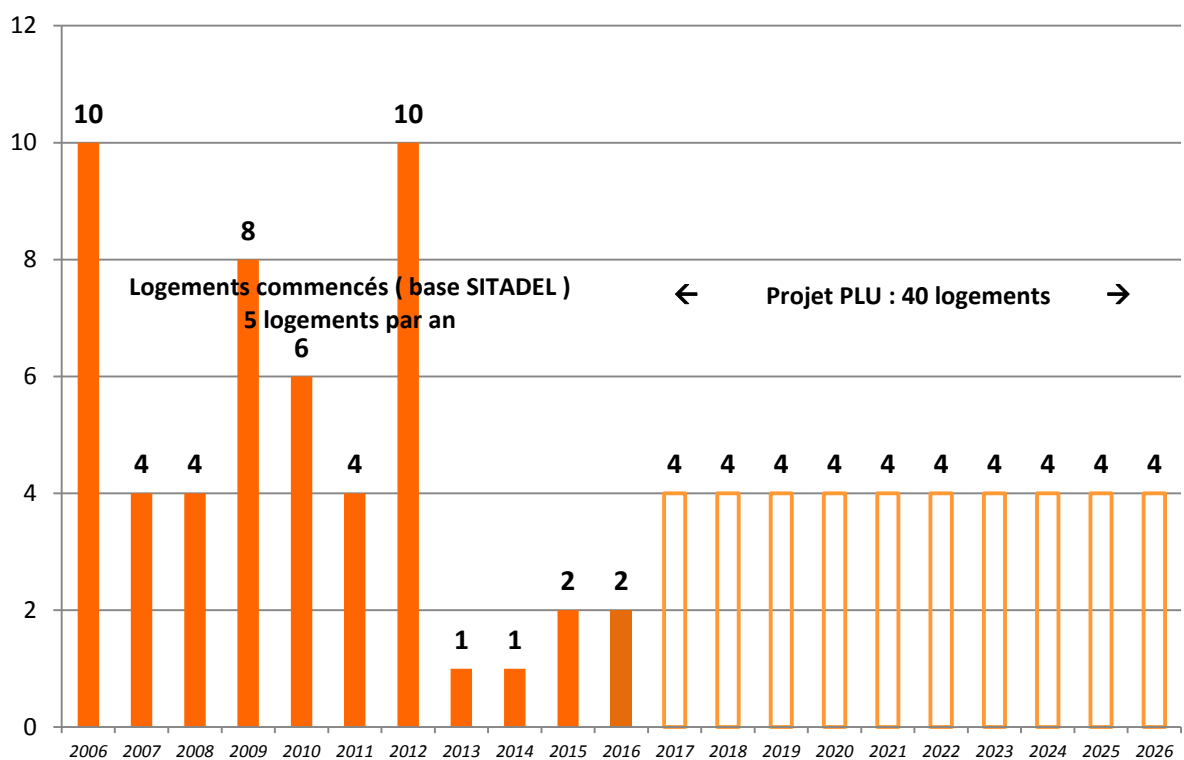
Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 5A Prévoir une augmentation raisonnée de la population	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un objectif d'augmentation de 5% de la population sur les dix prochaines années, pour atteindre environ 853 habitants en 2026 ; Anticipation face au risque de contrecoup démographique, nécessitant de compléter les besoins en logements ;
Orientation 5B Une réponse adaptée et diversifiée aux besoins en logements	<ul style="list-style-type: none"> Objectif de réalisation de 40 logements sur les dix prochaines années, soit 4 logements par an en moyenne ; Diversification du parc de logements avec un objectif de réalisation de logements locatifs précisé dans les orientations d'aménagements des zones à urbaniser.

Une perspective d'augmentation de 5% de la population sur 10 ans



Source : INSEE, extrapolations, projet

Une réalisation prévue de 4 logements par an



Source : données SITADEL, projet

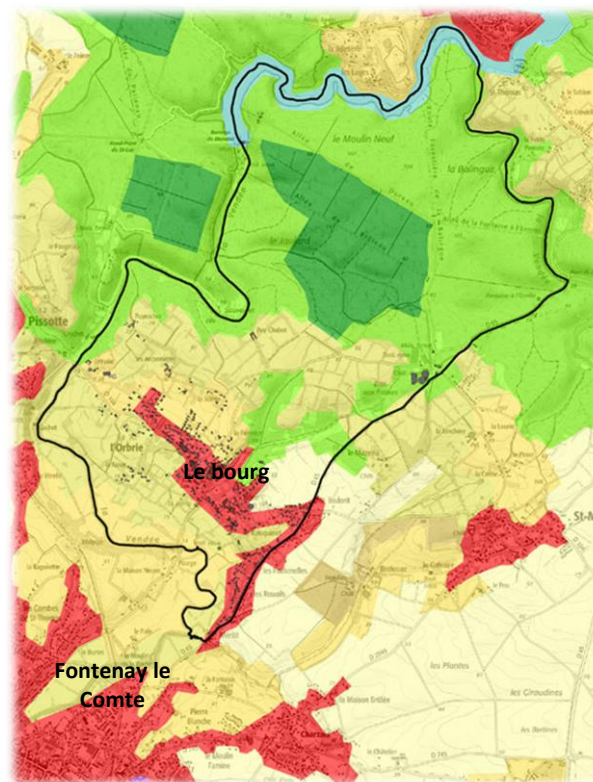
Intégrer le développement de l'habitat au territoire

Constat et enjeux

Le territoire communal couvre une superficie de 963 hectares. En 2016, celui-ci est composé à 57 % de forêts et milieux semi-naturels, à 34 % de terres agricoles, à 6% de surfaces urbanisées et à 3 % de cours d'eau et plans d'eau.

La situation favorable de L'Orbrie en périphérie de Fontenay le Comte permet à la commune de bénéficier d'un **potentiel d'accueil résidentiel relativement important**. Il convient en contrepartie de maîtriser ce développement et de l'intégrer au fonctionnement du territoire afin que la réalisation de nouveaux logements n'altère pas le fonctionnement écologique, les activités agricoles et le cadre de vie

- Territoire artificialisés – Zones urbanisées
- 112 – Tissu urbain discontinu
- Territoire artificialisés – Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- 121 – Zones industrielles et commerciales
- Territoire agricoles – Terres arables
- 211 – Terres arables hors périmètres d'irrigation
- Territoire agricoles – Prairies
- 231 – Prairies
- Territoire agricoles – Zones agricoles hétérogènes
- 243 – Surf. essentiellement agricoles, interrompues par des esp. nat. impts
- Forêts et milieux semi-naturels – Forêts
- 311 – Forêts de feuillus
- 312 – Forêts de conifères
- Surfaces en eau – Eaux continentales
- 512 – Plans d'eau



☞ Afin de conserver le caractère rural de L'Orbrie, la collectivité décide des **choix d'implantation de l'habitat**, afin de mieux intégrer le développement résidentiel aux spécificités du territoire communal.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 6A Optimiser l'usage des zones déjà bâties et organiser l'accueil de nouveaux habitants sur le bourg	<ul style="list-style-type: none"> Utilisation prioritaire des capacités d'accueil encore disponibles dans le bourg ainsi que dans les opérations d'ensemble déjà réalisées ou autorisées en 2016 ;
Orientation 6B Pérenniser le bâti déjà en place sur les lieux-dits situés hors du bourg et de ses extensions	<ul style="list-style-type: none"> Sur les villages de <i>La Noue</i>, <i>Les Jolettes</i> et <i>Les Gachets</i>, ainsi que sur les tous les lieux-dits situés en zone agricole ou naturelle : <ul style="list-style-type: none"> Maintien des possibilités d'évolution du bâti (extensions mesurées) ; Possibilité, sous certaines conditions de dimension et d'implantation, de réalisation d'annexes.

Maintenir le niveau d'équipements publics

Constat et enjeux

La commune dispose **d'équipements publics de qualité** qui répondent aux besoins de proximité de la population. La coopération intercommunale permet également d'apporter des réponses complémentaires pour des besoins plus spécialisés et/ou nécessitant de plus lourds investissements. C'est le cas notamment dans les services publics avec la présence de l'usine de production d'eau potable du Sud Vendée sur la commune de L'Orbrie. Il conviendra de répondre au plus près aux besoins d'évolution de ces **installations stratégiques**.



A l'échelle locale, et conjuguée aux évolutions sociétales, la croissance démographique a été à la fois le déclencheur et le financeur pour la réalisation des équipements communaux. Ce lien étroit entre augmentation de la population, équipements en place et desserte numérique devra être poursuivi afin d'**accueillir dans de bonnes conditions** de nouveaux habitants sur le territoire.

Enfin, la fréquentation de ces équipements est à l'origine de nombreux déplacements, notamment pour ceux qui sont utilisés quotidiennement (écoles...). La **proximité géographique** entre nouveaux secteurs d'habitat, services et équipements devra être recherchée, de même que le développement des modes de transports alternatifs au véhicule individuel afin de maîtriser la consommation d'énergie et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

☞ Des dispositions réglementaires pourront être prises pour donner aux collectivités les moyens de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de ces projets.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 7A Anticiper les besoins futurs en matière d'équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> • Extension du pôle d'équipements communaux à proximité de l'école ; • Suivi et adaptation des systèmes d'assainissement pour un moindre impact sur l'environnement ; • Prise en compte des besoins d'évolution des équipements de production d'eau potable en place sur le territoire communal.
Orientation 7B Répondre aux nouveaux besoins de mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité entre nouveaux secteurs d'habitat et points d'accès potentiel aux futurs réseaux de transport (covoiturage, bus ...) ; • Poursuite de la sécurisation des voiries routières ; • Aménagement de liaisons douces au sein du bourg.
Orientation 7C Assurer la desserte numérique du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Coordination avec les institutions et collectivités disposant de la compétence et du savoir-faire dans le domaine de l'aménagement numérique du territoire.

VOLET ÉCONOMIQUE



Les activités commerciales et artisanales

Les activités agricoles et sylvicoles

Renforcer le dynamisme économique

Constat et enjeux

En raison de sa situation périurbaine, au sein d'un cadre de vie de qualité et à l'écart des principaux axes routiers, L'Orbrie possède une vocation essentiellement résidentielle qui se traduit par un **écart important** entre le nombre d'emplois présents sur son territoire et la population active communale. En 2012, 90% des 383 actifs partaient travailler quotidiennement à l'extérieur de la commune, essentiellement sur l'agglomération de Fontenay-le-Comte, ce qui engendre des **déplacements fréquents mais courts** entre les deux entités territoriales.



La fonction résidentielle n'est cependant pas exclusive : un réseau de commerçants, d'artisans et de petites entreprises s'est développé à L'Orbrie, en appui sur le bassin économique du Sud-Vendée. Ces entités économiques sont pourvoyeuses d'emplois et permettent de **rééquilibrer partiellement les fonctions** présentes sur le territoire. Il convient de favoriser leur développement *in situ* par la mise en œuvre de règles d'urbanisme favorables, et de maintenir un espace d'accueil pour de nouvelles entreprises dans le cadre de la stratégie globale intercommunale.

Enfin, la richesse naturelle présente sur la commune est à l'origine d'un potentiel de développement important du **tourisme vert** qui peut également être à l'origine de la création d'emplois locaux.

☞ Afin d'éviter un déséquilibre trop important entre habitat et emploi sur le territoire, il est nécessaire d'accompagner la dynamique d'accueil résidentiel par un développement des activités économiques locales.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 8A Renforcer le maintien et le développement des commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien aux commerces locaux par l'accueil de nouveaux habitants, par la proximité entre habitat et commerces et par la création de liaisons douces au sein du bourg ; • Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au lieu-dit « La Balingue » pour permettre l'évolution et le développement d'une petite activité commerciale déjà en place.
Orientation 8B Répondre aux besoins de développement des petites et moyennes entreprises	<ul style="list-style-type: none"> • Confortement de la zone d'activités des Grands Champs et sécurisation de ses accès pour accompagner le développement des entreprises ; • Dispositions réglementaires autorisant le développement des activités économiques sur les espaces bâtis, sous condition d'être compatibles avec l'habitat.
Orientation 8C Développer le tourisme vert en milieu rural	<ul style="list-style-type: none"> • Convergence avec l'orientation visant à préserver le cadre de vie pour la préservation des chemins de randonnée et du patrimoine rural ; • Coordination avec les partenaires et collectivités disposant de la compétence et du savoir-faire dans le domaine touristique.

Organiser et prendre en compte les activités agricoles et sylvicoles

Constat et enjeux

Près d'un tiers du territoire communal est constitué de **terres agricoles**, exploitées par plusieurs entreprises, dont une possède son siège à l'Orbrie. Ces terres permettent des productions mixtes, entre cultures et élevage bovin, avec toutefois une progression récente des surfaces utilisées par la céréaliculture en continuité des plaines de Fontenay-le-Comte.

L'agriculture est une **activité économique importante** qui doit pouvoir évoluer et se développer afin de s'adapter aux nouvelles conditions économiques, et de poursuivre son rôle majeur dans la gestion et l'entretien de l'espace.



Afin de permettre ces évolutions, il conviendra de mettre en place des dispositions réglementaires favorables aux constructions et aménagements agricoles autour des principaux sites de production. **Le regroupement de ces projets** sur quelques sites répond à l'enjeu d'organisation de ce développement, afin d'éviter la dispersion des nouvelles installations agricoles sur l'espace.

*☞ En contrepartie, la protection des terres agricoles par application du principe de gestion économe des sols, et la préservation des sites d'activités par la maîtrise du développement de l'urbanisation, offriront aux exploitants de la commune un **espace de travail stable et préservé**.*

Sur les massifs forestiers publics et privés, l'exploitation des boisements se poursuivra dans les conditions définies jusqu'ici dans le cadre du code forestier, et en accord avec les gestionnaires des voiries publiques.

Orientations du PADD	Applications sur le territoire
Orientation 9A Organiser le développement des entreprises agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Définition d'espaces de développement pour les aménagements et équipements agricoles, en continuité des sites d'activités existants ; • Application du principe de gestion économe des sols dans l'urbanisme communal (priorité donnée aux espaces interstitiels et densité minimum sur les nouveaux quartiers d'habitat) ; • Protection des espaces agricoles contre l'urbanisation diffuse en zone rurale.
Orientation 9B Prendre en compte les activités sylvicoles	<ul style="list-style-type: none"> • Coordination avec l'Office National des Forêts pour l'articulation entre les usages ludiques du massif forestier de Mervent-Vouvant et l'exploitation forestière ; • Dispositions réglementaires autorisant sous certaines conditions les installations et constructions liées et nécessaires à la sylviculture.

La consommation d'espace

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme



*Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace
et de lutte contre l'étalement urbain*

Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Par rapport à la consommation d'espace autorisée dans le document d'urbanisme antérieur

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé le 19 décembre 2001, sur la base de la réglementation antérieure à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, prescrivant le principe de gestion économe des sols. De fait, ce document d'urbanisme comportait un projet ambitieux de développement de la commune qui se traduisait par la délimitation de nombreuses zones à urbaniser, annotées « NA ». Des zones urbaines « U » ou naturelles constructibles « NB » concernaient également des zones agricoles ou naturelles susceptibles d'être urbanisées.

Par rapport au document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme prévoit le reclassement de 16,8 hectares de terrain non bâtis et initialement constructibles au POS (zones U, NA ou NB), en zone naturelle ou agricole. Il s'agit de parcelles initialement destinées à être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et qui représentaient donc une perspective de consommation d'espace.

Sur ces surfaces, 9,1 hectares concernent des parcelles exploitées, qui sont directement restituées à l'agriculture.

Par rapport au rythme annuel effectif de la consommation d'espace

Sur l'ensemble de la commune, entre le 1er janvier 2002 et le 1er janvier 2016, le Plan d'Occupation des Sols a permis la réalisation de 82 logements sur une superficie totale de 96 957 m² (9,3 hectares). Par ailleurs, deux parcelles de 975 m² et 2 262 m² ont été construites dans la zone artisanale pour l'accueil de deux entreprises, soit un total d'environ 0,3 hectare alloué au développement économique.

La consommation d'espace réalisée dans le cadre du document d'urbanisme antérieur a donc été de **9,6 hectares** sur 14 ans, soit 0,68 hectare par an.

Afin de répondre aux besoins exposés dans le diagnostic le Plan Local d'Urbanisme prévoit une consommation d'espace de **0,9 hectare** sur la période 2016-2026 pour permettre :

- la réalisation d'équipements publics (0,78 hectares)
- le développement économique (0,15 hectares)

La collectivité réduit donc son rythme de consommation d'espace à une moyenne de 0,09 hectare par an tout en maintenant ses objectifs de développement, notamment en matière d'habitat (4 logements par an en moyenne). La présence de nombreux espaces interstitiels sur le bourg assure le caractère réaliste de cet objectif.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Objectifs de renouvellement urbain

En raison de l'absence d'îlots ou d'immeubles délaissés et d'un contexte territorial favorable, il n'est pas prévu d'interventions spécifiques de la collectivité pour favoriser la réoccupation des logements vacants. Ceux-ci représentent donc un potentiel indirect qui n'est pas intégré dans la réponse globale apportée aux besoins en logements dans le PLU.

De nature majoritairement récente, le tissu bâti du bourg de L'Orbrie et de ses extensions ne présente pas de potentiel de mutation de ses fonctions pour la réalisation de nouveaux logements. Il n'est de fait pas fixé d'objectif de réalisation de logements neufs par mutation des espaces bâtis.

En revanche, des disponibilités foncières sont encore présentes au sein des espaces urbanisés du bourg, en situation d'espaces interstitiels. Celles-ci représentent un potentiel direct de création de 46 logements.