

PIÉGROS-LA-CLASTRE (26400)



PLAN LOCAL D'URBANISME - 5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU au conseil municipal du 29 août 2019



PIÉGROS-LA-CLASTRE (26400) - PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE	p. 3
2. LOCALISATION	p. 4
3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP	p. 5
4. OAP 1, ZONE AUb LE MOULINAGE	p. 6
4.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX	p. 6
4.2. OBJECTIFS	p. 11
4.3. HYPOTHÈSES	p. 11
4.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	p. 11
4.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME	p. 12
4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	p. 12
4.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT	p. 13
4.8. INCIDENCES SUR LA CIRCULATION AUTOMOBILE	p. 15
5. OAP 2, ZONE AU LA CONDAMINE	p. 17
5.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX	p. 17
5.2. OBJECTIFS	p. 21
5.3. HYPOTHÈSES	p. 21
5.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	p. 21
5.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME	p. 21
5.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	p. 22
5.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT	p. 23

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le PLU de la commune de PIÉGROS-LA CLASTRE comporte des Orientations d'aménagement et de programmation en application des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

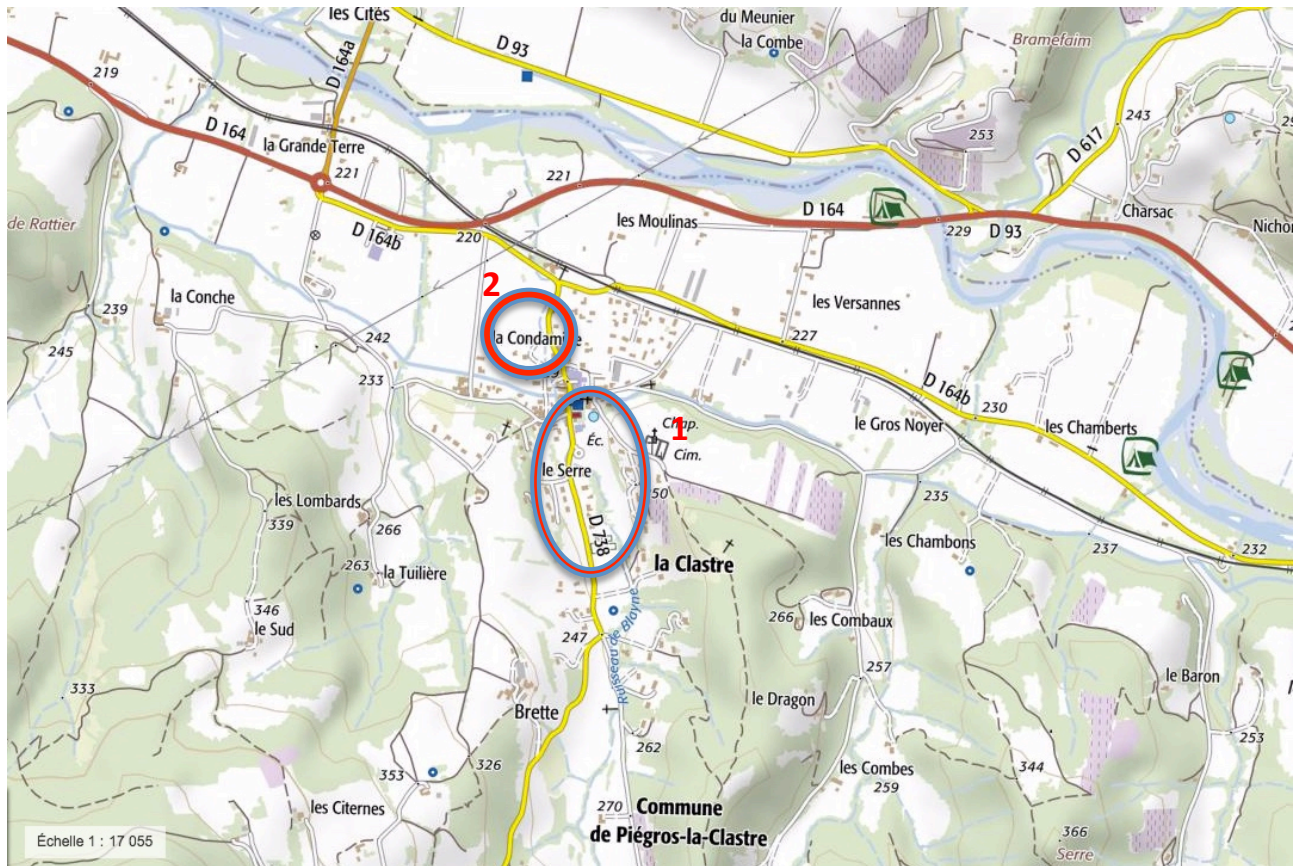
Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Le présent PLU comporte 2 OAP « de secteur » (article L. 151-7-4°) sur les secteurs du Moulinage et de la Condamine, qui concernent les zones AUb et AU du PLU.

2. LOCALISATION



Situation – extrait de carte IGN, source geoportail.gouv.fr

- OAP 1 - DE SECTEUR – ZONE AU DU MOULINAGE
- OAP 2 - DE SECTEUR – ZONE AU DE LA CONDAMINE

3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP

Chacune des OAP présentées développe les points suivants :

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique...

2/ OBJECTIFS

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (TCSP, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :

- organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc...
- vues, alignements, dégagements, etc.
- procédure opérationnelle (orientations)
- prescriptions à traduire sur le plan réglementaire.

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU.

7/ INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Incidences des projets sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, les ressources, les réseaux et la consommation d'espace par l'urbanisation.

4. OAP 1 – ZONE AUb DU MOULINAGE

4.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 1 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.fr

Surface du secteur en OAP 1 : 24511 m2 (2,45 ha environ)

SITUATION

Le secteur du Moulinage se trouve au sud du village de La Clastre, au sud de l'école et de la mairie. C'est un vaste secteur qui se situe en prolongement direct de l'urbanisation ancienne, sur la rive droite du ruisseau de Blayne. .

RELIEF

Le terrain est en pente descendante vers l'ouest (pente de 5 à 15% environ, selon les endroits).

ACCÈS

L'accès principal au secteur est possible par l'aval, depuis la placette et le parking publics au nord, devant l'école. Un deuxième accès est possible par l'amont au nord ; il est à considérer comme un accès secondaire. Par ailleurs, une liaison piétonne est possible au sud avec les équipements publics (mairie annexe et terrains de jeux), en traversant la Blayne.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent à un seul propriétaire privé.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Le secteur se trouve dans le périmètre de protection de l'église (inscrite aux Monuments historiques). Toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Le coteau sur la rive droite de la Blayne est celui sur lequel s'inscrit l'église de La Clastre. Même s'il n'y a pas de visibilité directe avec l'église depuis ce secteur, l'urbanisation de ce coteau sera visible en quittant le village vers le sud sur la route de Piégros et est en prolongement direct de la structure urbaine du village.

RÉSEAUX

Le secteur est desservi en limite nord par les réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, téléphone). Les maisons existantes en amont de ce secteur ne sont pas raccordées à un réseau d'assainissement collectif ; la commune souhaite que le réseau d'assainissement collectif de l'opération soit prolongé en amont pour pouvoir raccorder à terme l'ensemble de ces constructions existantes.



Secteur du Moulinage, vue vers l'est depuis le haut du terrain



Secteur du Moulinage, vue de l'amont vers l'est – à droite, le parking de l'école

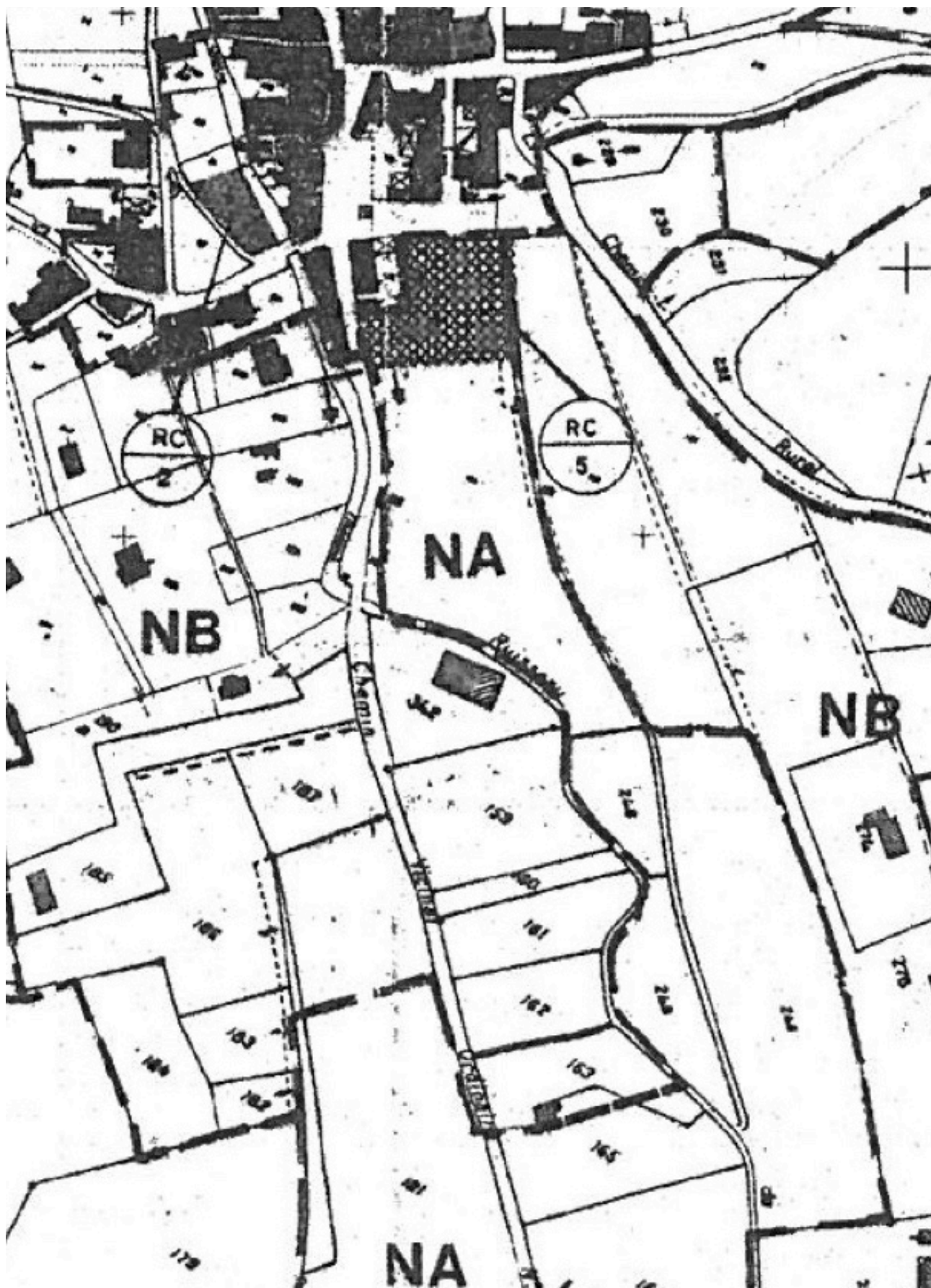


Secteur du Moulinage, vue sur l'école et la mairie au nord

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 1985)

Dans le cadre du POS de 1985 ce secteur se trouvait dans une vaste zone NA qui s'étendait très loin au sud, y compris de l'autre côté de la route de Piégros

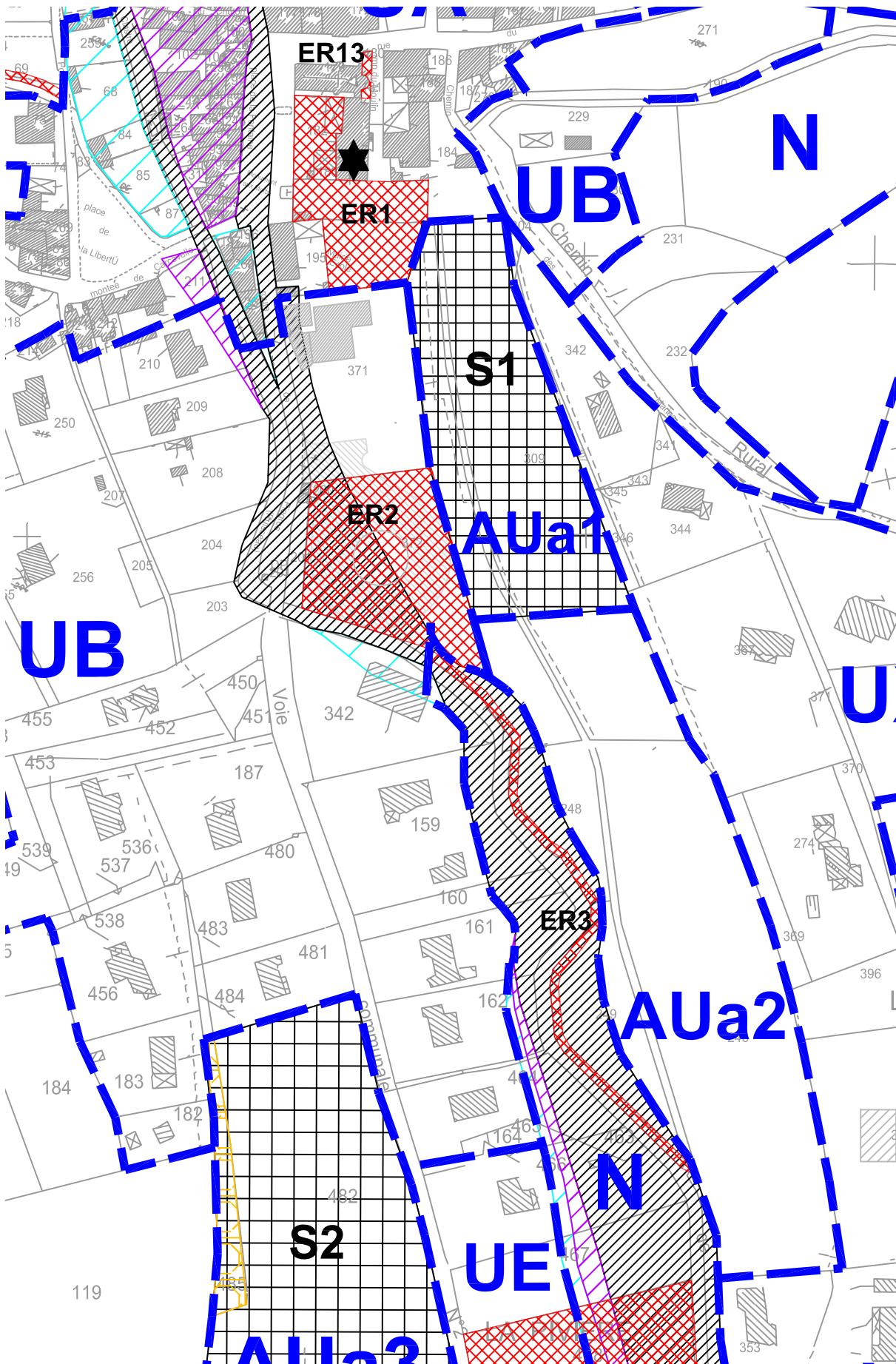
Un emplacement réservé (ER) était prévu dans le POS pour l'aménagement d'un parking au nord de la mairie.



POS de 1985, plan de zonage - extrait 1/2500

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (PLU DE 2012)

Dans le cadre du PLU de 2012, ce secteur recouvre deux zones AUa (AUa1 et AUa2).



PLU de 2012, plan de zonage - extrait 1/2500

Trois emplacements réservés étaient alors prévus dans ce secteur ou autour :

- ER1 : parking et accès au nord de la mairie ;
- ER2 : parking et espace public au sud de l'école (réalisé depuis) ;
- ER3 : chemin piétonnier le long de la Blayne.

Par ailleurs, un projet de lotissement a déjà été élaboré sur ce secteur (permis d'aménager accordé en décembre 2015, valable 3 ans). Programme maximal : 23 lots dont 22 maisons individuelles, 34 logements prévus (12 logements pour personnes âgées sur le lot 23) + possibilité de logements groupés sur les lots 19 et 20.

NB : le projet de 2015 présente plusieurs problèmes techniques ou juridiques :

- le périmètre du lotissement inclut des terrains en zone naturelle (N), ce qui n'est pas conforme à la réglementation ;
- le dessin de la voirie présente des voies très étroites (3 m à 4,50 m), avec une faible prise en compte du relief existant (pentes dépassant parfois 10 à 12%) et une géométrie délicate (virages impraticables par des PL) ;
- l'implantation des constructions est très contraignante, avec 6 à 7 maisons présentant un mur mitoyen aveugle au sud ;
- absence de répartition des surfaces maximales ;
- obligation d'un avis d'un architecte conseil sur les PC, etc.

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment permettre le développement de ce secteur dans les meilleures conditions de continuité urbaine et de qualité paysagère ?

Ce secteur fait partie des priorités définies par la commune pour l'extension de l'urbanisation, pour les raisons suivantes :

- prolongement immédiat de l'urbanisation existante ;
- proximité des équipements publics (mairie et école) ;
- bon potentiel de développement, avec l'opportunité d'intégrer des logements locatifs sociaux ou destinés aux personnes âgées, dans un but d'équilibre social et générationnel ;
- faibles enjeux agricoles ;
- impact paysager sensible mais qui a fait l'objet d'une concertation avec l'ABF dans le cadre du projet de 2015 ;
- disponibilité foncière.

4.2. OBJECTIFS

- ASSURER une desserte rationnelle du secteur,
- FORMER un nouvel ensemble cohérent correctement inséré dans le paysage,
- RENTABILISER au mieux les terrains et les infrastructures,
- MAITRISER la qualité des espaces publics ou ouverts au public,
- MAINTENIR la qualité environnementale du ruisseau de Blayne.
- DIVERSIFIER l'offre de logements, avec un pourcentage minimal de logements aidés par l'État, réservés aux personnes âgées ou « abordables ».

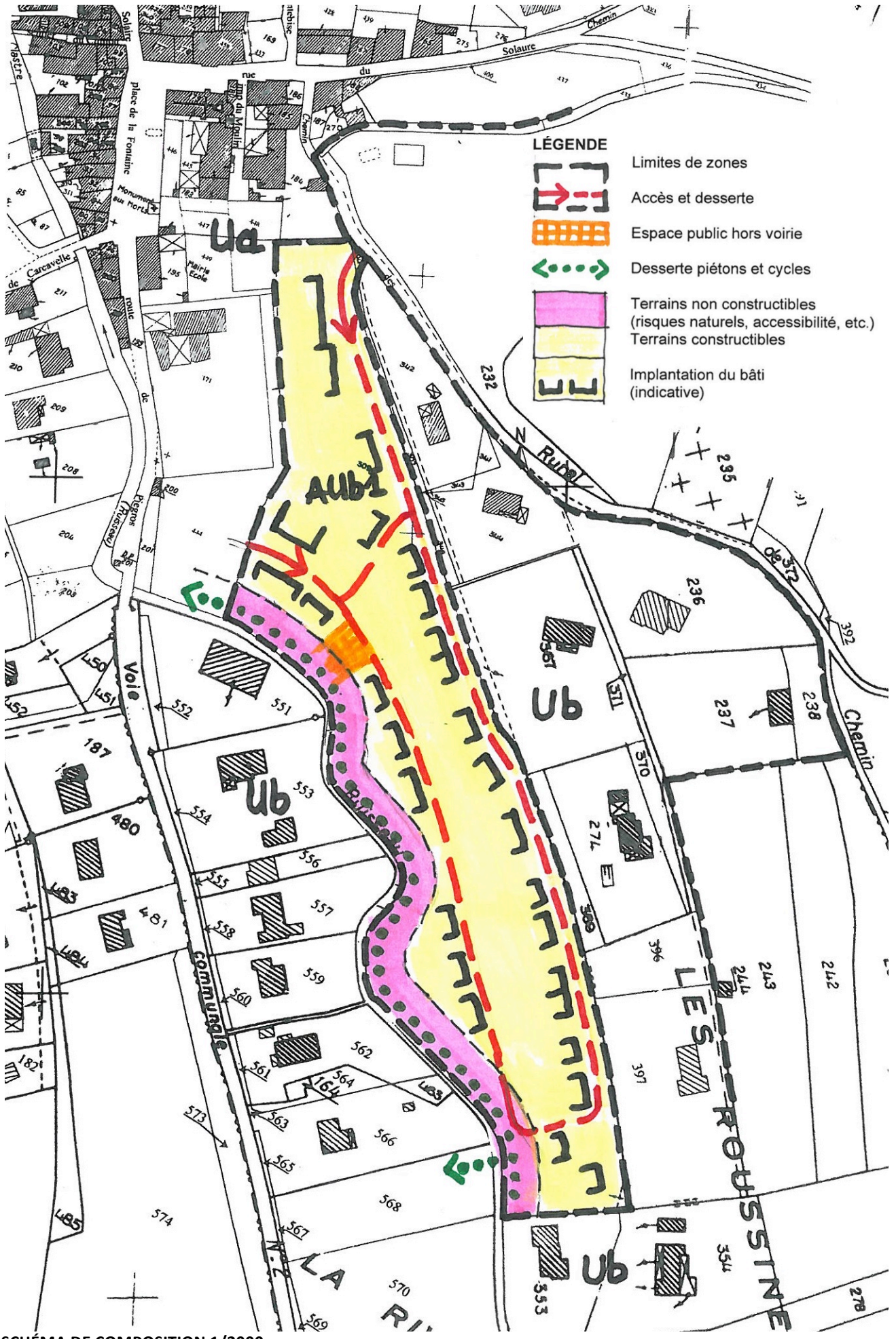
4.3. HYPOTHÈSES

Un accès au secteur est prévu depuis le parking au sud de l'école. Un accès secondaire est possible en amont au nord. Une liaison piétonnière est possible en traversant le ruisseau de Blayne au sud, vers les équipements publics.

4.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Aménagement de deux voies nord-sud (amont et aval), desservant par le haut toutes les constructions (pas de parking et d'accès en aval des constructions) ;
- Promenade piétonnière le long du ruisseau de Blayne ;
- Programme minimal de 4 logements locatifs sociaux et 10 logements destinés aux personnes âgées, dans la partie nord du site, à proximité des équipements publics ;
- Phasage : une seule phase, compte tenu de la taille de l'opération.



SCHEMA DE COMPOSITION 1/2000

4.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

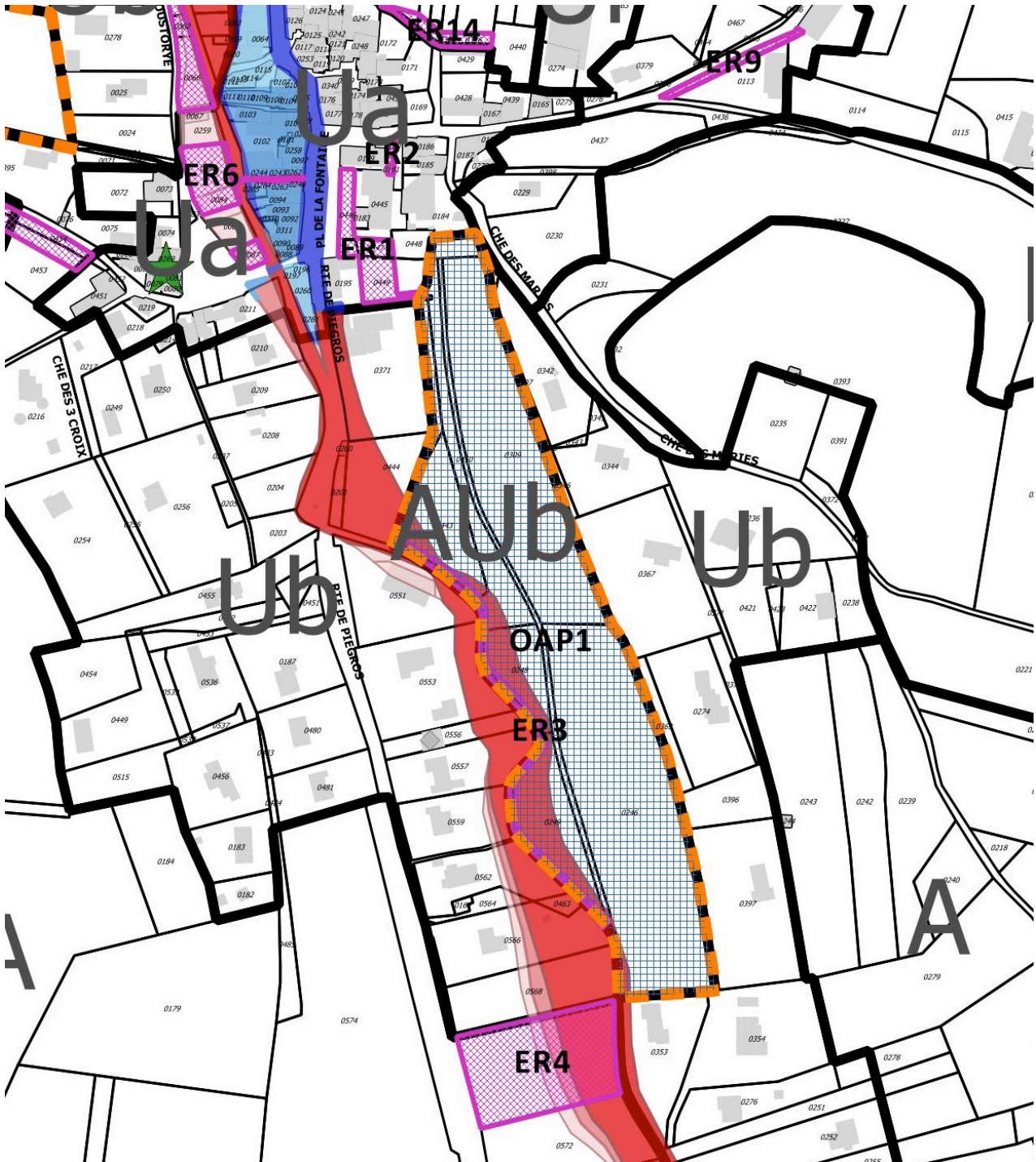
Surfaces et potentiels

Surface totale	24510 m ² (2,45 ha)
Surface inconstructible (à déduire)	7600 m ² (0,76 ha)
Surface utile	16910 m ²
Capacité attendue	36 logements
Densité moyenne (logements à l'hectare utile)	21,3

Type d'habitat : habitat groupé ou petit collectif au nord du site, individuel isolé au sud du site.

Le secteur doit permettre d'accueillir 10 petits logements pour personnes âgées, et 4 logements en location sociale.

4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

Zonage : classement en zone AUb – avec secteur de mixité sociale.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ub, pour permettre une bonne continuité avec le tissu urbain environnant.

Emplacements réservés (ER)

- ER 1 : parking et espaces publics autour de la mairie (bénéficiaire : la commune)
- ER 3 : chemin piétonnier le long du ruisseau de Blayne (bénéficiaire : la commune).

4.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Les terrains sont actuellement utilisés comme prairie de fauche mais ne sont pas déclarés à la PAC en 2014. Le secteur est enclavé, entouré d'habitations à l'est, au nord et au sud, et délimité par un ruisseau à l'ouest.



Surfaces totales	24500 m ²
Terrains agricoles déclarés à la PAC en 2014	0 m ²
Terrains agricoles non déclarés à la PAC en 2012	16000 m ²
Terrains à dominante naturelle (pentes fortes, friches, landes)	0 m ²

Les enjeux agricoles ne sont pas déterminants sur le secteur. La suppression d'environ 1,6 ha représente 0,33% de la SAU communale (478 ha en 2010), et ces terrains ne correspondent plus à des conditions d'exploitation optimales.

PAYSAGE

La route de Piégros est un axe majeur d'approche et d'entrée au sud du bourg. Dans le sens de la sortie, l'urbanisation du coteau prolongera la structure urbaine existante, avec une densité décroissante au fur et à mesure de l'éloignement du centre du village.

L'orientation des constructions formera une silhouette relativement homogène du nord au sud.

ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable.
- Pas d'étude loi sur l'eau nécessaire.
- Risques naturels : risques naturels de débordement torrentiel et d'érosion des berges pris en compte dans l'aménagement (bande de 20 m de largeur inconstructible le long de la Blayne).

4.8. INCIDENCES SUR LA CIRCULATION AUTOMOBILE DANS LE VILLAGE

Conformément à la demande du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté, qui s'est déroulée du 4 septembre au 26 octobre 2018, la commune a fait procéder à une étude d'incidence de l'urbanisation du secteur du Moulinage sur la circulation automobile. Cette étude a été réalisée par le BET Transmobilités (Lyon, Marseille) et a été transmis à la commune en mars 2019.

Le PLU prévoit : 36 logements supplémentaires, dont 10 logements réservés aux personnes âgées et 4 logements sociaux.

Pour les 22 logements « classiques » et les 4 logements sociaux, il a été pris comme hypothèses : 2,3 habitants / logement = + 60 habitants, une part modale VL de 80%, 3,2 déplacements VL/jour/personne = + 190 véh/jour.

Aux heures de pointe, cela représente :

- en HPM : 6 VL/h en entrée et 19 VL/h en sortie, E
- en HPS : 17 VL/h en entrée et 11 VL/h en sortie.

Pour les 10 logements réservés aux personnes âgées, il a été pris comme hypothèses : 1,5 habitant / logement = + 15 habitants, une part modale VL de 50%, 2,0 déplacements VL/jour/personne = + 30 véh/jour.

Aux heures de pointe, cela représente :

- en HPM : 1 VL/h en entrée et 3 VL/h en sortie,
- en HPS : 3 VL/h en entrée et 2 VL/h en sortie.

Les 36 logements prévus par le PLU génèreraient au total :

+ 220 véh/jour, deux sens confondus, dont : + 30 véh/h en HPM,

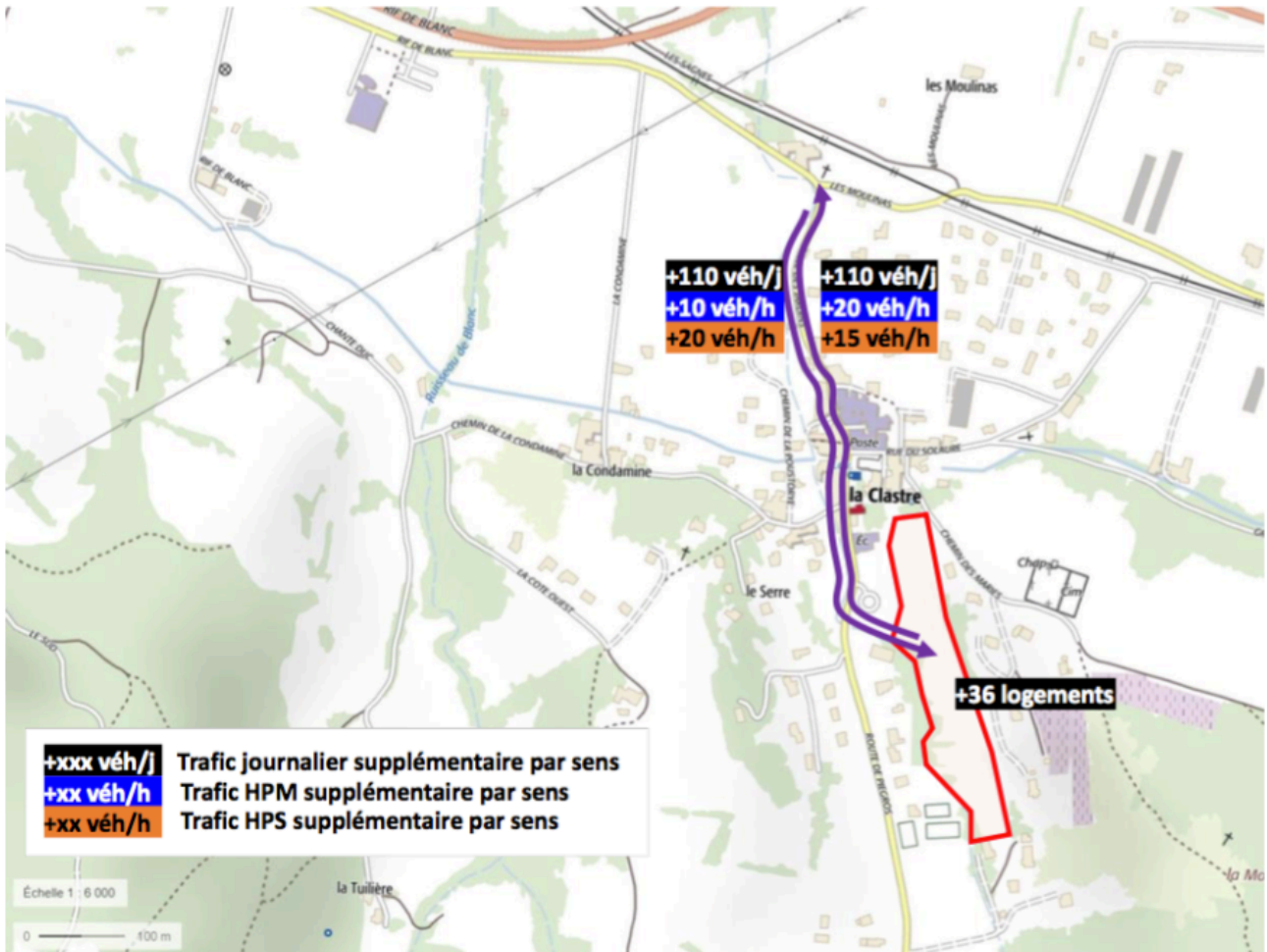
+ 25 véh/h en HPS, soit des trafics très faibles.

La RD 738 au nord de la Clastre serait empruntée par 660 véhicules / jour vers le nord, 680 véhicules / jour vers le sud, soit 220 véhicules / jour supplémentaires, deux sens confondus, par rapport à la situation actuelle.

Les trafics prévisionnels restent bien compatibles avec la voirie actuelle et ne requièrent pas d'aménagement viaire du point de vue de l'écoulement du trafic.

Aux heures de pointe, la RD 738 au nord de la Clastre serait empruntée par 105 véh/h vers le nord, 60 véh/h vers le sud, soit + 30 véh/h par rapport à la situation actuelle.

Au total, le trafic prévisionnel deux sens confondus serait de moins de 3 véhicules par minute, ce qui reste très faible par rapport à la capacité de la voirie.



Évolution prévisionnelle des trafics, Transmobilités, étude prospective mars 2019

Le trafic moyen journalier empruntant la RD738 au Nord de la Clastre passerait de 1 120 véhicules / jour à 1 340 véhicules / jour, deux sens confondus. Ce niveau de trafic prévisionnel reste très inférieur à la capacité maximale de la voirie à écouler la circulation. Pour comparaison, un alternat avec passage de 1 véhicule toutes les 10 secondes correspond à la capacité d'écouler un trafic moyen journalier de 3 600 véhicules / jour.

Au-delà de ces considérations quantitatives, un aménagement qualitatif de la place de la Fontaine et une gestion du trafic par alternance dans certaines sections étroites de la rue principale permettraient d'améliorer la commodité et la sécurité de la voirie. Le PLU permet la mise en œuvre de tels projets à l'avenir.

5. OAP 2 – ZONE AU DE LA CONDAMINE

5.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 2 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.fr

Surface du secteur en OAP 2 : 10261 m² (1,03 ha environ)

SITUATION

Le secteur de la Condamine se trouve au nord du village de La Clastre, à l'ouest du ruisseau de la Blayne. C'est un petit secteur qui se situe en prolongement direct de l'urbanisation existante, pour combler une enclave agricole qui ne présente plus des conditions d'exploitation viables à long terme.

RELIEF

Le terrain est pratiquement plat, en très légère pente descendante vers le nord.

ACCÈS

Un accès au secteur est possible depuis le sud, par le chemin du Canal. Celui-ci devra être à terme élargi pour rendre cet accès plus commode.

Un autre accès peut être aisément réalisé au nord du secteur, en prolongeant sur une courte distance une voie existante. Cette voie pourrait ensuite être prolongée vers l'ouest et relier le chemin de la Condamine, ce qui permettrait de désenclaver l'ensemble du quartier de la Condamine vers le nord.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les deux grands terrains appartiennent à des particuliers.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Le secteur se trouve dans le périmètre de protection de l'église (inscrite aux Monuments historiques). Toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Mais il n'y a aucune co-visibilité avec l'église depuis ce secteur, le site est plat et invisible depuis le centre du village de La Clastre.

RÉSEAUX

Le secteur est desservi ou traversé par les réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, téléphone). Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont notamment présents sous le chemin du Canal, et au bout du chemin au nord du secteur.



Accès ouest au chemin du Canal, au sud du secteur



Chemin du Canal, vue vers l'ouest – à droite, la zone à urbaniser



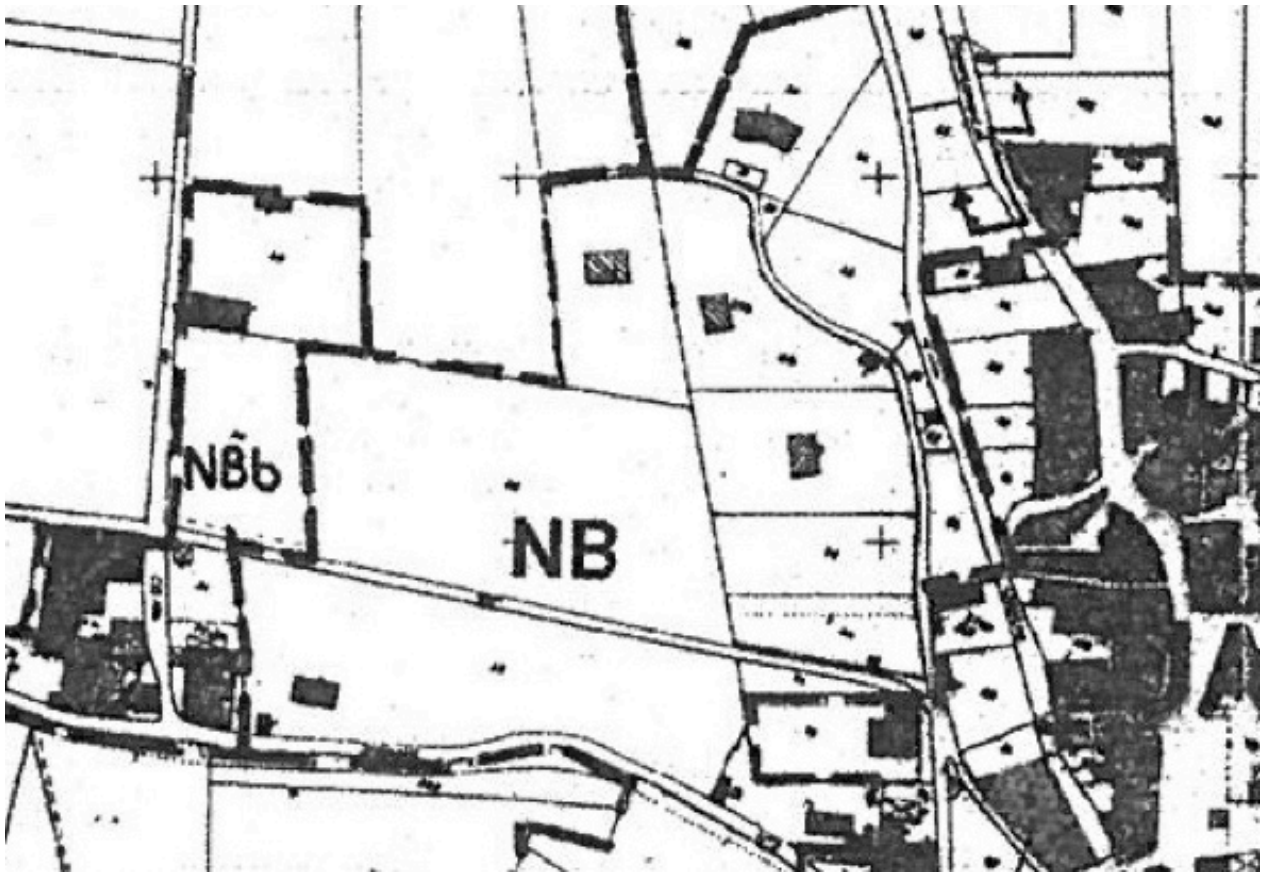
Secteur de la Condamine, vue vers le nord depuis le chemin du Canal



Secteur de la Condamine, vue de la limite nord – tracé de la future liaison potentielle

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 1985)

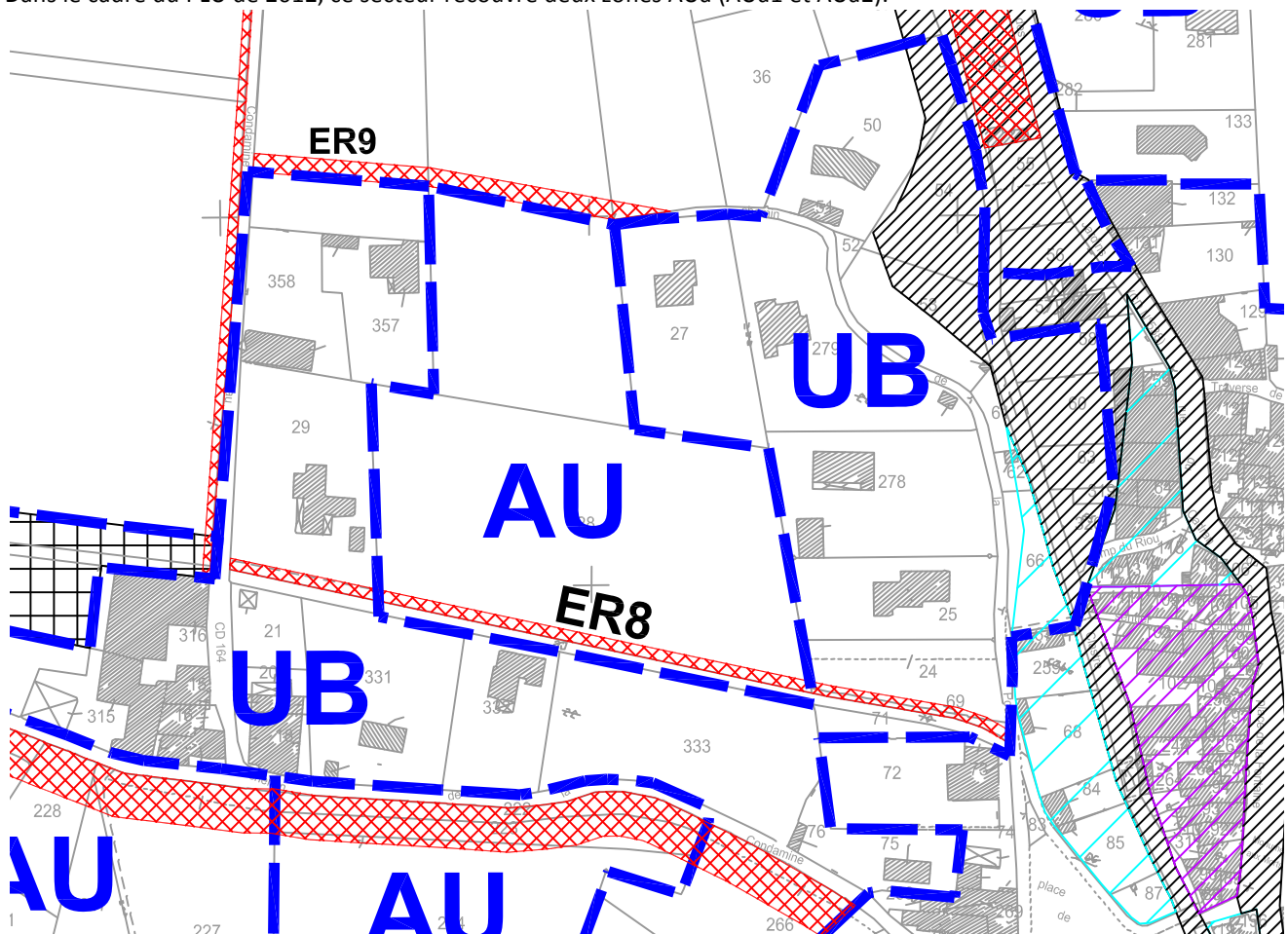
Dans le cadre du POS de 1985, une partie du secteur se trouvait dans une zone NB, et une autre en zone NC (agricole). Pas d'emplacement réservé (ER) prévu.



POS de 1985, plan de zonage - extrait 1/2500

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (PLU DE 2012)

Dans le cadre du PLU de 2012, ce secteur recouvre deux zones AUa (AUa1 et AUa2).



PLU de 2012, plan de zonage - extrait 1/2500

Deux emplacements réservés étaient prévus dans ce secteur ou autour :

ER8 : élargissement et aménagement du chemin du canal ;

ER2 : réalisation d'une voie nouvelle de liaison vers le nord).

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment permettre le développement de ce secteur dans les meilleures conditions de continuité urbaine et de qualité paysagère ?

Ce secteur fait partie des priorités définies par la commune pour l'extension de l'urbanisation, pour les raisons suivantes :

- remplissage d'une enclave de l'urbanisation existante ;
- présence de tous les réseaux ;
- opportunité de créer un nouvel accès à l'ensemble du quartier depuis le nord (chemin de la Condamine), en alternative à l'accès étroit par le pont depuis le centre du village ;
- bon potentiel de développement, pour une opération de taille modeste ;
- faibles enjeux agricoles ;
- faible impact paysager ;
- disponibilité foncière.

5.2. OBJECTIFS

- AMÉLIORER le desserte générale du quartier,
- ASSURER une desserte rationnelle du secteur,
- FORMER un nouvel ensemble cohérent correctement inséré dans le tissu urbain,
- RENTABILISER au mieux les terrains et les infrastructures,
- MAITRISER la qualité des espaces publics ou ouverts au public.

5.3. HYPOTHÈSES

Une nouvelle voie de liaison vers le chemin de la Condamine est prévue au nord du secteur.

Son financement pourra faire l'objet d'une participation financière des constructeurs du secteur, à hauteur de l'intérêt particulier qu'ils pourront y trouver.

Le chemin du canal sera élargi, viabilisé et rendu plus carrossable jusqu'à l'entrée de l'opération.

5.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Aménagement d'une voie d'accès publique au nord, jusqu'au chemin de la Condamine ;
- Viabilisation du chemin du canal ;
- Programme optimal pour mettre en valeur le foncier et les infrastructures publiques ;
- Phasage : une seule phase, compte tenu de la taille modeste de l'opération.

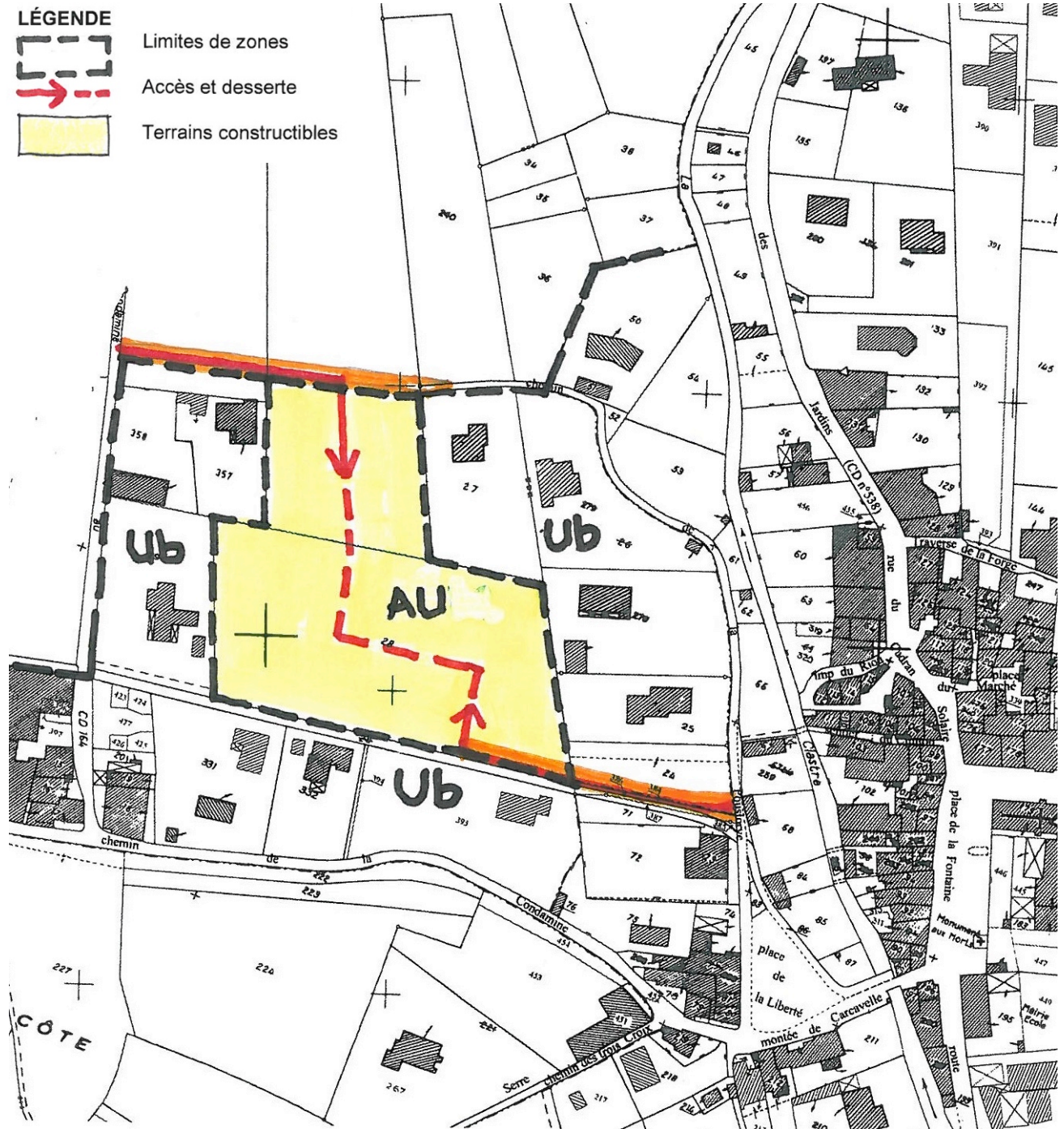
5.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surfaces et potentiels

Surface totale	10260 m2 (1,0 ha)
- surface inconstructible (à déduire)	0
= surface « utile	10260 m2
Capacité optimale	15 logements
Densité moyenne (logements à l'hectare)	15

Type d'habitat : habitat groupé ou petit collectif au nord du site, individuel isolé au sud du site.

SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2000



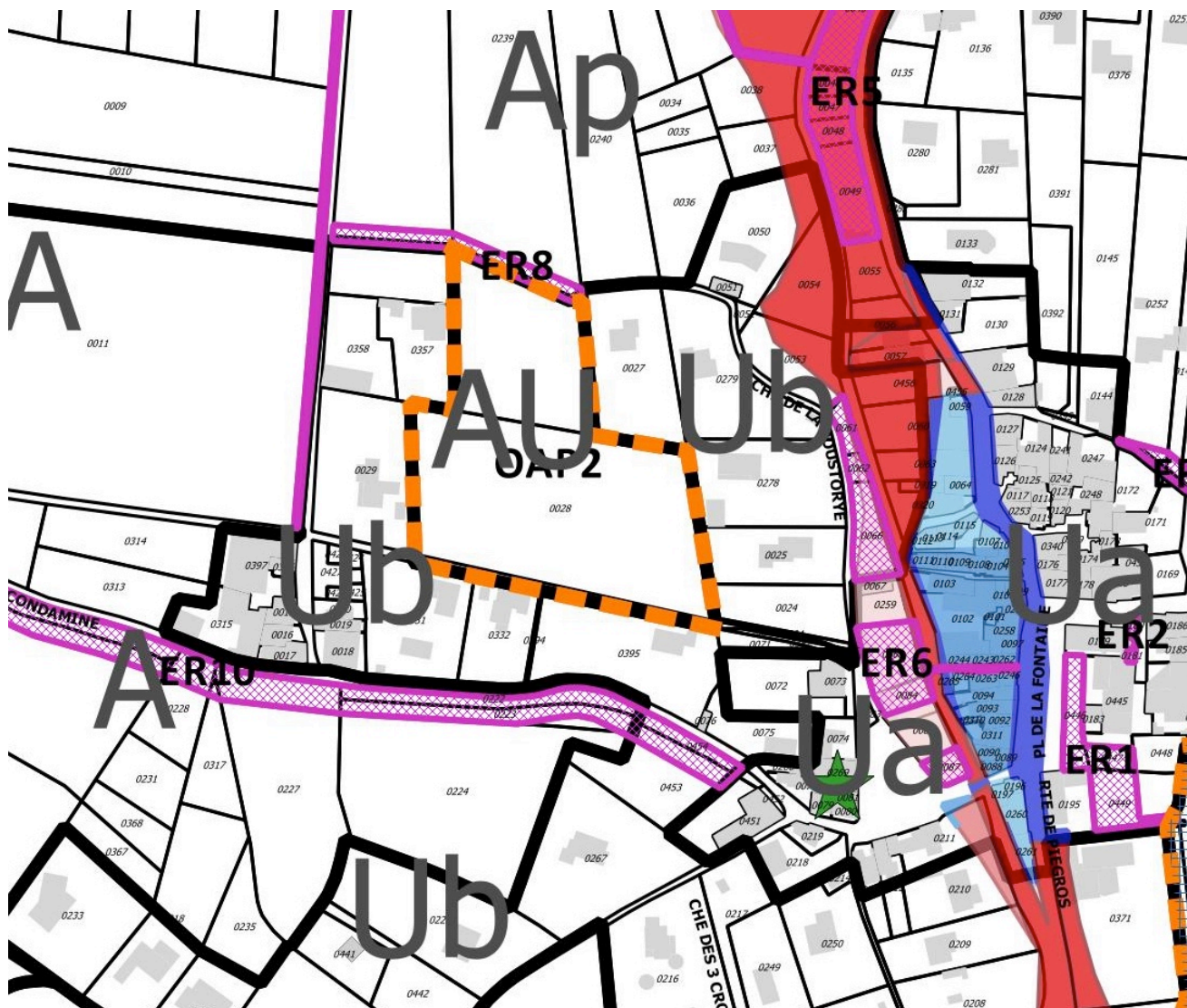
5.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : classement en zone AU.

Pas de règles, dans l'attente d'une modification nécessaire du PLU pour ouvrir le secteur à l'urbanisation..

Emplacements réservés (ER)

- ER 8 : élargissement du chemin du Canal pour desserte du secteur et aménagement du carrefour à l'est (bénéficiaire : la commune)
- ER 9 : création d'une nouvelle voie de liaison vers le chemin de la Condamine à l'ouest, pour une meilleure desserte de l'ensemble du quartier.



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

5.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Les terrains sont actuellement utilisés comme labours et sont déclarés à la PAC en 2014.

Le secteur est enclavé, entouré d'habitations à l'est, à l'ouest et au sud. Il ne présente pas des conditions d'exploitation viables à long terme.

Surfaces totales	10260 m ² (1 ha)
Terrains agricoles déclarés à la PAC en 2014	10 260 m ²
Terrains agricoles non déclarés à la PAC en 2012	0
Terrains à dominante naturelle (pentes fortes, friches, landes)	0



Carte des unités foncières déclarées à la PAC en 2014 – 1/2500 – source geoportail.gouv.fr

Les enjeux agricoles ne sont pas déterminants sur le secteur. La suppression d'environ 1 ha représente 0,2% de la SAU communale (478 ha en 2010), et ces terrains ne correspondent plus à terme à des conditions d'exploitation optimales.

PAYSAGE

Le secteur, bien que faisant partie du périmètre de protection des Monuments historiques, est très peu visible depuis le village. Par ailleurs, le remplissage de l'enclave agricole ne fera que « lisser » le contour de l'urbanisation et ne sera pas perceptible depuis le nord.

ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable.
- Pas d'étude loi sur l'eau nécessaire.
- Risques naturels : pas de risques naturels connus sur le site.