

Par ailleurs, cette enveloppe estimative **tient compte d'une rétention du foncier et d'une « perte » de terrains constructibles sur certains secteurs**, liés à des successions en cours, des terrains enclavés en zone bâtie, des jardins. Cette rétention est estimée à un coefficient de 1,7, du besoin en surfaces évaluées.

2.3. Le parti d'aménagement retenu

La parti d'aménagement repose à la fois sur les objectifs poursuivis par la commune et sur le respect des dispositions énoncées aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier :

- La gestion économe de l'espace,
- La protection des milieux naturels, des sites et des paysages,
- La mixité des fonctions du territoire,
- La préservation des activités agricoles.

Les grandes orientations qui ont conduit à l'élaboration du projet de la Carte Communale sont les suivantes :

Structurer et renforcer les pôles d'habitat principaux

Vadalle est le pôle de vie principal. Toutefois, il est exposé directement à des contraintes liées au milieu naturel (vallon humide) et physique (traversée de la RD 15 qui engendre de l'insécurité). Il s'agit de renforcer le bourg en prenant en compte ces contraintes et en appliquant le principe de densification du bâti existant et de préservation des coupures d'entrées de bourg existantes.

Afin de ne pas bloquer l'accès à différentes zones de développement ultérieur, mais aussi l'accès aux équipements collectifs, de prévoir leur extension ou encore de préserver certaines zones, la Commission d'Urbanisme a décidé d'utiliser le « droit de préemption » dans plusieurs secteurs :

- Sur la parcelle en face de la mairie pour créer une voie et des stationnements (zone U),
- Sur la parcelle à côté de la salle des fêtes (zone N) en vue de la réalisation d'une réserve foncière pour la construction d'un équipement compatible avec le fonctionnement de la salle des fêtes,
- Pour accéder à la stèle du « crach » (zone N),
- Sur la zone humide du ruisseau de Ravaud pour interdire les cultures (zone N) de façon à sauvegarder le patrimoine non bâti,
- Derrière la fontaine à Vadalle pour permettre l'écoulement des eaux (zone N),
- Sur les parcelles n°70 et 71 au lieu-dit « derrière les jardins » pour permettre la création d'un équipement pour les 3^{ème} et 4^{ème} âges (zone Ua),
- A l'est de la mairie pour un accès pompiers à la cantine (zone U),
- Au nord du bourg (derrière la mairie) pour créer une voie de desserte pour une urbanisation à long terme (zone U).

La municipalité devra, au titre de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, mentionner l'objet précis pour lequel le droit de préemption est exercé.

Les hameaux principaux (Aussac, La Grange et Ravaud) sont d'implantation ancienne au bâti dense et regroupé et, lorsqu'ils ne connaissent pas de contrainte majeure, constituent des pôles de développement mesurés par comblement « des dents creuses ».

Soutenir et organiser le développement des secteurs d'activités de la commune

Des activités économiques se sont implantées sur la commune : il s'agit de maintenir la vocation économique des secteurs de la carrière « Garrandeau », et le long de la RN 10 (restaurant, entreprise de transport) pour permettre une éventuelle extension des bâtiments. La reconnaissance de ces secteurs de même que les secteurs d'activités en projet passe par la création d'un zonage spécifique.