

Département du Doubs

COMMUNE DE
ARGUEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P i è c e n ° 2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 20 octobre 2016

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire
le 18 décembre 2017

INITIATIVE Aménagement et Développement



Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Agence de Beançon
Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 18/12/2017 approuvant le P.L.U.*

Le Président

SOMMAIRE

1. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?	1
2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	2
① Un développement modéré du village dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine.	3
② Un développement durable, cohérent et fonctionnel, notamment en termes de mobilité et d'équipement.	6
③ Un projet environnemental et paysager valorisant le cadre de vie et prenant en compte les risques et nuisances.	7
④ Le maintien et le développement des activités de loisirs, agricole et économique.	10
3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.	11

1. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Un **projet** se définit comme étant la capacité à mobiliser et à mettre en œuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires, et ce, dans une perspective bien définie.

La notion de **développement durable** est évoquée dans l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement :
« *l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* »

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 dite loi SRU, complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, met en avant la notion de projet urbain, traduit, dans le document d'urbanisme, par le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)*, présenté à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme.

Le P.A.D.D. définit les orientations générales du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune, dans le respect des objectifs et principes énoncés dans les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donnée par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

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.

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

Le P.A.D.D. expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Arguel devient l'expression du P.A.D.D. qui se traduit dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, pièces opposables aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. C'est du P.A.D.D. que découlent les actions d'aménagement et d'urbanisme qui seront mises en œuvre sur le territoire communal.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les quatre orientations générales, issues des politiques locales, retenues par la commune sont :

① *Arguel* :

**Un développement modéré du village
dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine.**

② *Arguel* :

**Un développement durable, cohérent et fonctionnel,
notamment en termes de mobilité et d'équipement.**

③ *Arguel* :

**Un projet environnemental et paysager valorisant le cadre de vie
et prenant en compte les risques et nuisances.**

④ *Arguel* :

Le maintien et le développement des activités de loisirs, agricole et économique.

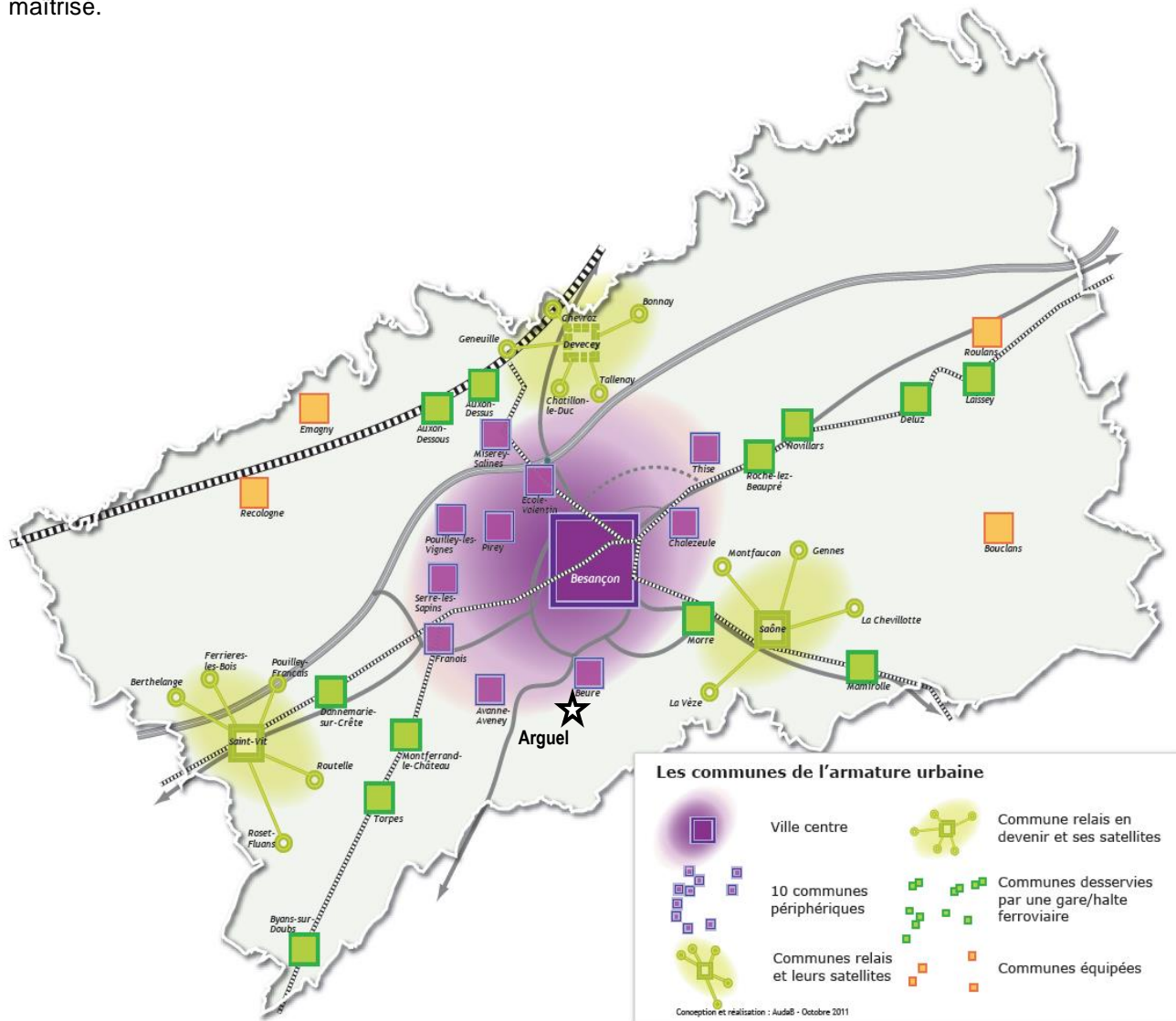
Les orientations ne sont pas classées par ordre de priorité. Elles sont déclinées dans les pages suivantes.

① Un développement modéré du village
dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine.

⇒ **Des objectifs de développement définis pour répondre aux besoins de la commune.**

La municipalité souhaite poursuivre un **développement urbain et démographique modéré** d'Arguel et répondre aux besoins définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Besançon. Le projet communal permettra l'accueil de nouveaux habitants, en prenant en compte les risques naturels, en confortant la préservation de l'environnement et en conservant l'identité et le caractère de la commune.

Arguel n'est pas identifiée dans l'armature urbaine du SCoT, le développement du village restera maîtrisé.



Les élus ont mené une réflexion pour aboutir à un **aménagement urbain cohérent en termes d'urbanisme et de déplacements**. Les secteurs de développement urbain doivent également tenir compte des contraintes du territoire, et notamment des risques naturels, du passage du feeder (conduite d'eau potable sous pression) et de la rétention foncière.

Le projet a été élaboré pour répondre à l'ensemble de ces éléments, et intègre comme objectif la totalité de la production de logements définie dans le cadre du PLH sur la durée du SCoT. Il a donc été défini sur la période 2010-2035 (durée du SCoT) pour accueillir environ 30 logements (dont 4 ont déjà été réalisés entre 2010 et 2014).

Dans ce cadre, la population d'Arguel pourrait atteindre 280 à 300 habitants à l'horizon du SCoT, soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires par rapport à 2010 (taux de variation annuel de la population similaire à celui de la période 1999-2010).

⇒ **Un choix d'urbanisme en lien avec le cœur de village et la zone bâtie actuelle, et prenant en compte les déplacements.**

La recherche d'une cohérence urbaine et la prise en compte du développement durable ont orienté le **futur développement urbain à proximité du centre du village d'Arguel**, en raison de la présence de la mairie, de la salle polyvalente et de l'espace vert public. La proximité des lieux de vie constitue en effet un critère de choix important pour la localisation des futures zones constructibles et la réalisation d'un programme mixte de logements.

A Arguel, les possibilités **d'optimisation du tissu urbanisé** (réhabilitation, logements vacants, dents creuses) sont très limitées (pas de logements vacants, quelques rares dents creuses inconstructibles ou difficilement constructibles en raison du paysage, des pentes...). Elles permettront cependant d'accueillir quelques logements.

Les **hameaux et écarts** présents sur la commune n'accueilleront **pas de logements nouveaux** (sauf renouvellement urbain, mais les possibilités sont très limitées).

La programmation et l'aménagement pour répondre au scénario retenu est la suivante :

- Définir une extension du village vers l'Est, au lieu-dit « Derrière Rognon », dans le prolongement du village. Ce secteur accueillera la production des logements s'inscrivant dans les objectifs du PLH repris dans le SCoT. Il se caractérise par sa proximité avec le centre du village afin de favoriser les déplacements doux et de renforcer la cohésion de l'unité du village dans le respect du paysage.
- Définir un schéma de circulations et déplacements cohérent et réfléchi, en lien avec le secteur de développement du village identifié ci-dessus : bouclage entre le chemin des Pierres et la R.D. 141, amorce de voirie vers le chemin de la Chassagne en prévision d'un développement urbain futur.
- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales qui recueillera les eaux de ruissellement du coteau en bas du talweg aboutissant sur la R.D. 141, ainsi que les eaux de la future zone bâtie. Ce dispositif pourrait être traité de façon paysagère et créer un nouvel espace vert.
- En termes d'orientations d'urbanisme, l'urbanisation du secteur de développement urbain (lieu-dit « Derrière Rognon ») sera progressive dans le temps avec :
 - Des espaces desservis par les réseaux, et donc urbanisables à court terme (pour environ 6 à 7 logements). Ils sont situés dans le bâti existant (au niveau parcelles 12, 71, 72...) ainsi que dans le prolongement du chemin des Pierres.
 - Un développement sous forme d'opération(s) d'ensemble, dans un deuxième temps, présentant la majorité de la production de logements. Cette ou ces opérations permettront une mixité des formes d'habitat (logements pour personnes âgées par exemple) et accueillera(ont) une vingtaine de logements et un aménagement cohérent. L'aménagement comprendra les infrastructures nécessaires : liaisons routière et piétonne entre la R.D. 141 et le chemin des Pierres, dispositif de gestion des eaux pluviales, espaces paysagers...

⇒ **Une politique de l'habitat favorisant la mixité urbaine.**

Une offre de logements diversifiée sera proposée pour faciliter le parcours résidentiel et pour endiguer le vieillissement de la population. Différents éléments permettent d'atteindre cet objectif :

- une variété de tailles de parcelles,
- une diversité des opérations d'aménagement : parcelles libres individuelles, petites opérations, opération d'aménagement d'ensemble plus importante,
- la mixité des formes d'habitat : maison individuelle, maison groupée, logement intermédiaire, petit collectif,
- une densité nette moyenne de 13 logements à l'hectare pour les futurs projets d'habitat.

La municipalité renouvellera le droit de préemption urbain pour pouvoir participer au développement du village le cas échéant.

⇒ **Autres principes à respecter pour le développement de l'urbanisation d'Arguel.**

- Limiter les nouveaux accès sur les routes départementales, conformément aux demandes du Conseil Général, pour des raisons de sécurité : utilisation d'accès existants, nouveaux accès regroupés...
- Prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux dans le choix des sites d'extension du village (voir orientation n°③) : le développement urbain est positionné pour renforcer l'habitat dans la continuité du bâti existant, préservant la grande majorité des milieux naturels et agricoles de la commune.
- Urbaniser le secteur le plus important dans le cadre d'un aménagement cohérent : réseaux (routes, eau, électricité...) dimensionnés pour l'ensemble du secteur, accès regroupés, bouclage routier à l'intérieur de la zone, aménagement d'espaces publics (stationnements, aménagements paysagers)... La réflexion portera sur l'urbanisation de la totalité du secteur concerné. Cette logique d'aménagement d'ensemble est particulièrement importante pour éviter qu'une opération isolée vienne entraver le potentiel d'urbanisation de tout un secteur en supprimant toute possibilité de desserte ultérieure des terrains résiduels.
- Construire en intégrant les principes de développement durable :
 - . Valoriser les déplacements moins consommateurs d'énergie à l'intérieur du village, favorables à la préservation de la qualité de l'air.
 - . Favoriser l'utilisation de l'énergie solaire passive et des énergies renouvelables par une implantation et une exposition favorable des nouvelles habitations prenant en compte le meilleur ensoleillement et en permettant les dispositifs de captation des énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie ...).
 - . Permettre l'utilisation de techniques, matériaux ou dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale, intégrant des principes de développement durable, des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.
Toute nouvelle construction doit répondre au minimum aux normes de la Réglementation Thermique 2012.
 - . Assurer la gestion (infiltration si possible, régulation...) des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble (dispositifs de stockage et de régulation des eaux pluviales).
 - . Limiter l'imperméabilisation des sols.
 - . Intégrer le tri sélectif dans les opérations d'ensemble.
 - . Imposer le raccordement à l'assainissement collectif.

② Un développement durable, cohérent et fonctionnel, notamment en termes de mobilité et d'équipement.

⇒ **Objectifs généraux.**

- Définir les sites d'extension de l'habitat en fonction des risques, de l'ensoleillement, des nuisances de la R.D. 141, de la proximité du centre du village et des arrêts bus, du relief, d'une intégration paysagère optimale, de la volonté de limiter l'étalement urbain.
- Favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux en répondant au Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Grand Besançon.

⇒ **Faciliter la mobilité, conforter les déplacements doux dans le village.**

- Définir un secteur de développement urbain permettant le déplacement piéton vers le centre du village (distances favorables inférieures à 500 m).
- Prendre en compte les lignes et arrêts de bus dans le projet urbain.
- Maintenir et compléter les circulations douces à l'intérieur du village.
- Mutualiser le stationnement, intégrer le stationnement « visiteurs » et le stationnement pour les vélos dans les opérations d'aménagement d'ensemble et/ou les aménagements publics.
- Porter une réflexion particulière sur les accès au futur secteur à urbaniser, sur les déplacements à l'intérieur du secteur et avec le centre du village.
Prévoir également, dans le cadre de l'aménagement du secteur concerné, le développement de l'urbanisation à plus long terme (au-delà du P.L.U.), en préservant des possibilités de raccordement aux éventuelles opérations d'urbanisation future vers le Sud du village (par une placette de retournement par exemple).

⇒ **Accompagner le développement du village par des équipements et aménagements adaptés.**

- Affirmer le pôle de vie mairie / salle polyvalente par des aménagements sommaires en lien avec la réalisation d'un accès au cimetière et à la chapelle.
- Préserver l'espace public naturel et ouvert situé au centre du village, autour du ruisseau des Fontaines, en le maintenant inconstructible.
- Aménager un espace public au lieu-dit « Derrière Rognon », en lien avec le développement urbain proche. Cet espace intégrera une liaison entre le principal site d'extension de l'habitat et la R.D. 141 ainsi qu'un dispositif de régulation des eaux pluviales.
- Concernant les réseaux d'énergie, la commune souhaite poursuivre la mise en souterrain du réseau électrique en lien avec les travaux à venir lors de l'urbanisation de la zone de développement. La commune ne possède pas sur son territoire de centrale à production d'énergie mais quelques constructions privées sont équipées de panneaux solaires. Concernant le développement d'autres sources ou réseaux d'énergie, la commune est classée en secteur d'exclusion pour l'éolien (source : Schéma Régional Eolien) et n'envisage pas de réseau de chaleur par géothermie non adapté au fonctionnement du village ou à la géologie de certains secteurs du village. Le P.L.U. ne s'opposera cependant pas à toute mise en place d'un réseau de chaleur avec chaufferie bois par exemple en accompagnement de projets privé ou supra-communaux.

⇒ **Permettre le développement des communications numériques en lien avec le schéma numérique de la CAGB.**

- Offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques en privilégiant l'accueil de population et d'activités dans et à proximité du village d'Arguel qui bénéficie d'une bonne couverture ADSL.
- Permettre le développement des communications numériques en imposant la pose de fourreaux pour la fibre optique lors des travaux de voiries dans les opérations d'ensemble.

③ Un projet environnemental et paysager valorisant le cadre de vie et prenant en compte les risques et nuisances.

⇒ **Protéger et pérenniser le cadre de vie de qualité et le patrimoine local du village.**

- Maintenir la végétation structurante aux abords du village : le caractère végétal de l'interface entre le bâti et l'espace agricole favorise l'intégration paysagère des extensions urbaines.
- Repérer et préserver également le petit patrimoine local : murs en pierre, lavoir, chapelle, calvaire, sites archéologiques.
- Mettre en valeur la chapelle en préservant les vues sur cet élément patrimonial, en maintenant ses abords inconstructibles, en supprimant les arbres qui font écran à la vue, et en aménageant une liaison depuis la mairie.
- Réaliser la densification et le renouvellement urbain dans le respect du patrimoine architectural et urbain existant : préservation du patrimoine, des bâtiments anciens et de leurs caractéristiques architecturales, prise en compte des spécificités du bâti traditionnel et de la structure urbaine ancienne pour les nouvelles constructions....

⇒ **Maintenir l'identité de la commune et conforter sa qualité paysagère.**



- Limiter l'étalement urbain et préserver l'ossature bâtie des hameaux situés au Sud et au Sud-Est du village,
- Préserver les sites bénéficiant d'une protection réglementaire en termes de qualité du paysage (sites paysagers remarquables) :
 - . le site inscrit « Château d'Arguel et grotte Saint-Georges »,
 - . le périmètre de protection de 500 m de la voie romaine située sur Beure (monument historique classé),
 - . le périmètre de protection des espaces collinaires autour de la citadelle de Besançon.Aucune construction nouvelle ne sera acceptée sur ces différents sites regroupés au Nord et au Nord-Ouest du territoire communal sauf pour la mise en valeur touristique du fleuron du patrimoine historique de Besançon.
- Préserver les points de vue (notamment depuis et sur le château d'Arguel), lutter contre la fermeture des paysages (au niveau du village, du vallon des Mercureaux) : cet objectif induit une politique de défrichement raisonné des coteaux en lien avec la CAGB.
- Préserver le paysage agricole en favorisant le maintien de l'activité agricole et en limitant le prélèvement des terres agricoles. Outre son intérêt économique, l'activité agricole permet l'entretien des paysages et participe à l'image champêtre de la commune.

⇒ **Maintenir une cohérence environnementale et préserver les continuités écologiques.**



- Conforter les grands espaces agricoles et naturels qui entourent la commune pour participer à l'équilibre global de ces espaces et la préservation des paysages ruraux et forestiers. Les secteurs écologiques sensibles seront notamment protégés :
 - . La ZNIEFF de type I sera inconstructible, conformément aux objectifs du SCoT.
 - . L'arrêté de protection de biotope sera conservé en zone naturelle.
 - . Les espaces de pelouses calcicoles ; toute urbanisation est interdite à l'intérieur des périmètres identifiés à l'exception des abris, constructions précaires et autres, nécessaires aux modalités de gestion (agricoles ou autres) visant à garantir l'entretien de ces pelouses.
 - . Les milieux liés à l'eau (zones humides notamment) seront préservés ainsi que leur fonctionnement hydraulique.
 - . La fonctionnalité des continuités écologiques présentes au sein du territoire sera maintenue (éviter leur coupure par des zones à urbaniser notamment).

Trame verte et bleue



Sous-trame des milieux boisés

-  Réservoirs de biodiversité
-  Zone de développement des espèces


Sous-trame des milieux herbacés

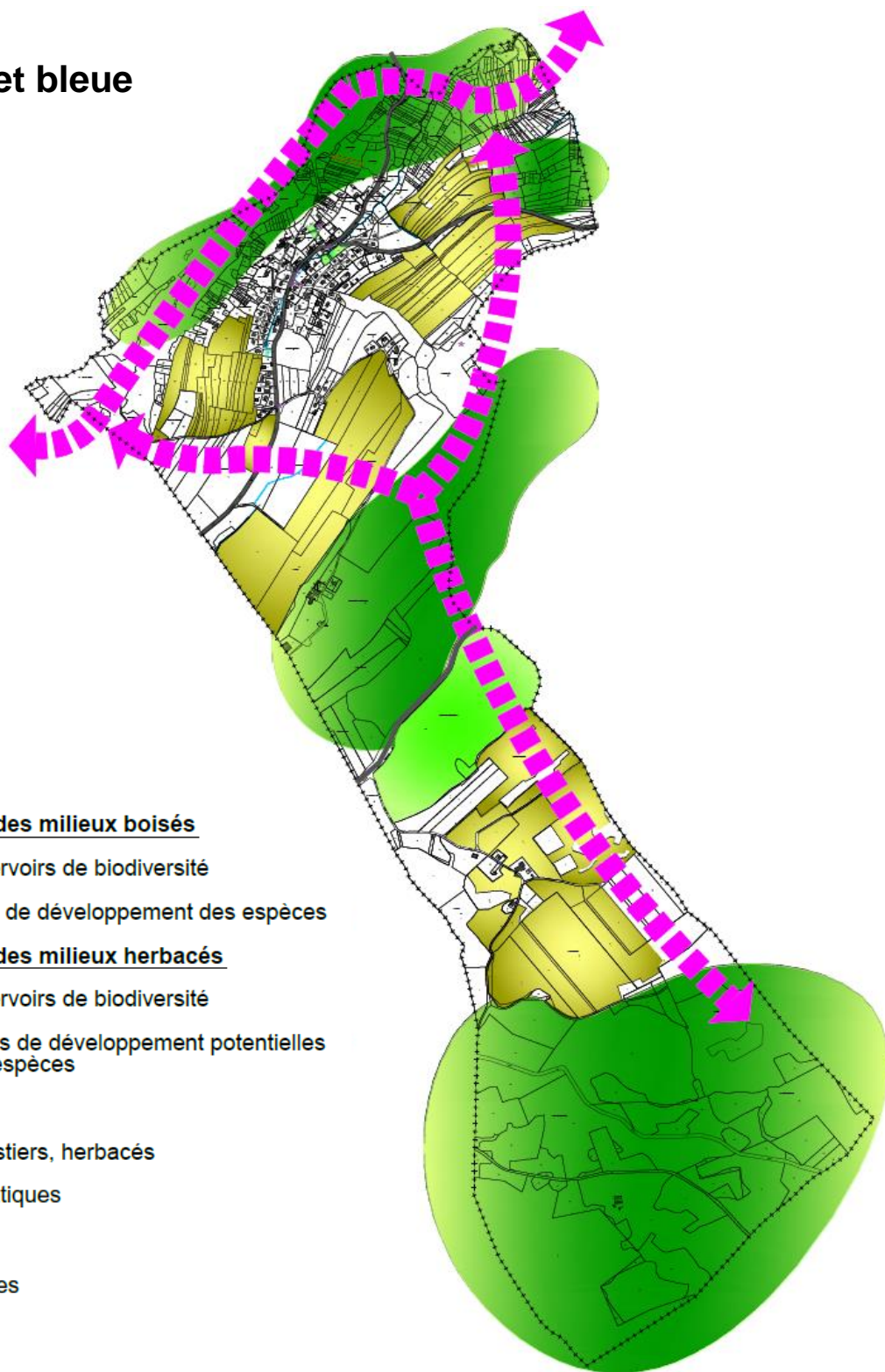
-  Réservoirs de biodiversité
-  Zones de développement potentielles des espèces

Corridors

-  Forestiers, herbacés
-  Aquatiques

Obstacles

-  Routes



- Préserver les haies, ripisylves, bosquets et bois qui participent à la trame verte et bleue, ainsi que ceux situés aux abords des zones bâties.
- Maintenir les abords des cours d'eau inconstructibles (ruisseaux des Fontaines et des Mercureaux en particulier), y compris dans le village.

⇒ **Protéger les ressources en eau pour préserver et améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles.**

- Classer la majorité du territoire communal en zones naturelle et agricole.
- Favoriser l'assainissement collectif en choisissant un secteur de développement du village raccordable au réseau collectif d'Arguel et en limitant les possibilités de constructions dans les hameaux et écarts.
- Protéger la ripisylve, les abords des cours d'eau et les zones humides.
Une bande inconstructible préservera le ruisseau des Fontaines (qui prend sa source dans le village) et ses abords, notamment dans le village.
- Préserver les sources et points d'eau particuliers (puits, lavoir...) sur la commune.
- Veiller à l'adéquation entre le développement urbain et la capacité d'approvisionnement de la commune en eau potable.
- Gérer les eaux pluviales dans le secteur de développement urbain : infiltration, stockage des eaux pluviales, régulation des débits rejetés.

⇒ **Prendre en compte les risques et nuisances environnementaux ou liés à l'activité humaine.**

- Identifier et prendre en compte les risques naturels.
 - . secteurs de risques de glissements de terrain : en fonction de l'aléa, secteurs soumis à étude géotechnique ou à préconisations, secteurs inconstructibles pour de nouveaux logements, sous-sol interdits.
 - . secteurs de risques d'effondrement karstique : interdire ou limiter le développement de l'habitat en fonction de l'aléa du risque. Les constructions agricoles (type hangars de stockage, abris légers pour les animaux) seront autorisées dans des secteurs spécifiques (et en dehors des indices karstiques) présentant un intérêt agricole, pour éviter la fermeture des espaces.
 - . secteurs inondables à maintenir inconstructibles.
 - . ruissellements à gérer, notamment dans les futures zones constructibles et dans le village (bassin de régulation des eaux pluviales).
- Ne pas développer l'habitat vers les zones de dangers liées au passage du pipeline.

④ Le maintien et le développement des activités de loisirs, agricole et économique.

⇒ **Préserver l'activité agricole, véritable identité de la commune** (dans le respect de l'orientation ③).

- Pérenniser et permettre le développement des exploitations agricoles par un règlement approprié. Arguel dispose en effet de terres offrant de relativement bonnes potentialités agricoles.
- Classer en zone agricole les bâtiments des exploitations agricoles à vocation d'élevage ainsi que les périmètres de réciprocité et les parcelles stratégiques ¹.
- Préserver les terres agricoles de façon générale par un classement en zone agricole, ou en zone naturelle pour les secteurs agricoles présentant un intérêt écologique ou paysager.
- Permettre la diversification de l'activité agricole dans le respect de la réglementation.

⇒ **Assurer un développement économique adapté à la commune.**

Arguel n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques dans le cadre du SCoT.

Le projet de village visera à permettre le maintien et l'évolution des activités existantes dans la zone bâtie. L'implantation, dans le village, d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, petits artisans) sera autorisée et favorisée.

⇒ **Inscrire la vocation de loisirs de la commune dans une démarche d'un territoire plus vaste, intercommunal.**

- Conforter et valoriser les chemins piétons et de randonnées sur la commune, en lien avec les itinéraires communautaires, notamment.
- Renforcer le centre d'Arguel comme point de départ vers les différents pôles d'attractivité du territoire : château, fort, chemins de randonnée. Les stationnements existants au centre du village peuvent en effet accueillir les promeneurs et randonneurs (mutualisation des stationnements) et pourront être confortés par une signalétique adéquate.

¹ Surface en herbe à proximité des bâtiments d'élevage.

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

Ce chapitre récapitule et chiffre les objectifs de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le cadre du P.L.U.

Consommation de l'espace dans les dix dernières années.

La construction de logements est assez régulière depuis 2002 avec en moyenne 1 à 2 logements par an. La consommation foncière a été analysée sur la période 2001-2014 (données disponibles) et rapportée à une période de 10 ans.

1,5 ha de surface agricole ont été consommés en 13 ans pour le développement de l'habitat, soit une consommation foncière moyenne annuelle de 0,12 ha / an.

13 logements ont été construits pendant cette période, soit 1 logements par an. 12 logements dans les zones UB et 2NA du P.O.S et un logement agricole dans la zone NC.

Pour les constructions concernées, la densité brute s'élève à 8,7 logements / ha et la densité nette à 9,3 logements / ha.

Objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace.

- S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins en logements, en conformité avec les objectifs du SCoT, ce qui limite les possibilités de développement à vocation d'habitat et la consommation de l'espace. Ainsi la production de logements envisagée sur la période restante du SCOT (soit 20 ans) sera de 25 logements, soit 1,25 logements par an.
- Favoriser l'optimisation du terrain constructible, notamment au sein de l'enveloppe urbaine, en fixant des règles de constructions adaptées. Toutefois le potentiel de dents creuses est quasi inexistant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, notamment en raison des risques de glissement de terrain d'aléa fort (inconstructible). 10% du développement urbain se fera cependant au sein de la zone urbanisée.
- Favoriser la réduction de la consommation d'espace et l'optimisation du terrain constructible pour l'habitat dans les secteurs d'extension du village (il n'y a pas de zone d'activités sur la commune) :
 - Imposer une densité minimale sur les secteurs à urbaniser : densité nette minimale de 13 logements / ha. Cette densité sera de 40% supérieure à la densité de logements créés pendant la période 2001-2014.
 - Les zones de développement urbain devront correspondre aux besoins estimés en termes de logements, une fois le renouvellement urbain pris en compte. Elles se situeront dans la continuité immédiate du village d'Arguel et concerneront des surfaces limitées : 2,5 à 2,6 ha au maximum, dans le respect des objectifs du SCOT.
La consommation foncière annuelle d'espaces naturels ou agricoles pour l'habitat dans le cadre du P.L.U. sera légèrement inférieure à celle des dix dernières années (réduction de l'ordre de 8%).
 - Favoriser une diversification des formes urbaines pour lutter contre la consommation foncière induite par le développement pavillonnaire de ces dernières années : un logement de type collectif sera notamment à réaliser dans la zone à urbaniser.