

TROISIEME PARTIE :

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1. CADRE SUPRA COMMUNAL

La commune n'est pas concernée par un PLH ni un PDU.

1.1 LES DOCUMENTS ISSUS DE LA LOI GRENELLE II

Le Plan Climat Energie Territorial (PCE) est un des documents issus de la Loi Grenelle II avec lesquels le PLU de Coudun doit être compatible. Ces documents sont décrits dans la partie II du rapport de présentation (Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement).

1.2 LE SCOT DU PAYS DES SOURCES

La commune de Coudun fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Sources, dont le Schéma de Cohérence Territoriale est exécutoire depuis le 26 Décembre 2013. Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLU de la commune est en adéquation avec ce document. Les grandes directives du SCOT ont été respectées :

- Maîtriser le rythme de croissance démographique et la consommation d'espaces agricoles et naturels en privilégiant l'habitat dans les secteurs déjà les plus peuplés et les mieux équipés.
- Limiter les possibilités d'accueil de nouveaux habitants dans les secteurs présentant les plus fortes sensibilités écologiques et des problèmes de qualité de l'eau
- Favoriser le développement de l'habitat dans les secteurs dotés d'un assainissement collectif afin de mieux maîtriser les rejets vers le milieu naturel.

La commune de Coudun y est identifiée en tant que « pôle ».

Les principaux objectifs du SCOT sont rappelés dans le PADD à chaque thématique.

Sur les perspectives de développement démographique, la compatibilité entre le SCOT et le PLU est commentée dans le chapitre 3.

1.3 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) SEINE NORMANDIE

La commune de Coudun est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, adopté le 5 novembre 2015 par le comité de bassin. Suite à cette adoption, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté, publié au JO du 20 décembre 2015, rend effective la mise en oeuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis :



Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

La thématiques des eaux pluviales a été pris en compte dans le PLU de Coudun :

- Report des lignes d'eau sur plan mis en annexe du PLU (*Informations jugées utiles*)
- Annexe sur zonage d'assainissement pluvial
- Cartographie du réseau des eaux pluviales par le bureau d'études dans le cadre du PLU
- Prise en compte du volet eau pluvial de la notice justificative du zonage d'assainissement
- Prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation
- Obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle dans le règlement du PLU

1.4 LE SAGE OISE-ARONDE

La commune de Coudun est concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de Oise-Aronde approuvé le 08/06/2009, avec lesquels le PLU doit être compatible.

LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU SAGE OISE-ARONDE




Les objectifs du PADD ainsi que les mesures réglementaires (protection de la zone humide, réalisées prise en compte des risques d'inondation, préservation de la trame végétale...) rendent le PLU de Coudun compatible avec le SAGE Oise-Aronde. De plus, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des études complémentaires ont été réalisées par le SMOA (structure porteuse du SAGE) sur des zones potentiellement humides.


1.5 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE


Toutes les servitudes grevant le territoire communal ont été recensées dans la lettre de Monsieur le Préfet de l'Oise en date du 10 Février 2011 portant à la connaissance de la municipalité l'ensemble des éléments avec lesquels le présent plan doit être compatible ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration de ce dernier. Ces servitudes ont été cartographiées et font l'objet d'une annexe au dossier de PLU.


SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE





-  (I3) Postes de livraison de Gaz


-  (I3) Réseau de Transport de Gaz (Attention, il n'y a pas le réseau de distributi



-  (I4) Lignes électriques


-  (I4) Pylones électriques


-  (I4) Postes de transformation


-  (PT1) Communes avec SUP de protection contre perturbation électromagnétiq


-  (AC1) Périmètres de protection des Monuments Historique


 -  classés
 -  inscrits


-  (AC2) Sites naturels inscrits

-  (AC2) Sites naturels classés

-  (AC3) Réserve Naturelle Régionale

-  (AC4) Périmètres ZPPAUP, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et P.

-  (AS1) Périmètre de protection Rapproché captage AE

-  (AS1) Périmètre de protection Eloigné captage AE

2. BILAN DU POS

Le POS de Coudun a été approuvé le 7 Février 1995. Une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 8 Février 2016 est en cours. Les objectifs municipaux inscrits dans le POS sont classés en 3 catégories :

A- Les espaces naturels et agricoles

1) *Protéger les espaces naturels et conserver le cadre naturel :*

- *le Mont Ganelon (malgré la déviation de la RN 32)*

- *la vallée de l'Aronde*

=> objectif atteint

2) *Protéger les espaces boisés de la commune*

=> objectif atteint

3) *Protéger les terres agricoles de la commune*

=> objectif atteint

B- Les espaces urbains

1) *Préserver le centre ancien de la commune*

=> objectif atteint

2) *Permettre la pratique de l'activité agricole*

=> objectif atteint

3) *Permettre le maintien des activités commerciales, industrielles, artisanales et de services sans nouvelle implantation en zone urbaine*

=> objectif atteint en partie (fermeture de l'usine Goux)

C- Les zones d'extension

Habitat :

Il s'agit d'orienter le développement de l'habitat :

- *en évitant la dispersion*

- *en maintenant le caractère du bourg*

- *en assurant une diversité de logements*

L'objectif démographique était d'atteindre une population de 1200 habitants à terme de 10 ans (soit en 2005)

=> Objectif non atteint : 921 habitants recensés en 2007 et 991 en 2014. La commune est proche des 1000 habitants. Elle subit des transformations récentes et devient également une commune employeuse, et résidentielle proche des grandes voies de communication.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

L'objectif en termes de logements était de *créer des zones d'extension dont la vocation est d'offrir des terrains et des habitations individuelles mais aussi des logements locatifs.*

=> Objectif atteint : la commune a récemment créé 37 logements locatifs aidés (dont 31 logements de type T2 ou T3). Il y a actuellement 45 logements locatifs aidés à Coudun.

Les principes de développement étaient les suivants :

- *extension du bourg à l'intérieur de ses limites actuelles en utilisant les « dents creuses » et les grandes parcelles libres (environ 26 parcelles dans le bâti existant dont 1/3 pourraient être construites à terme de 10 ans en se fondant sur la base d'une mutation tous les 30 ans),*

=> Objectif presque atteint : une partie des dents creuses a été utilisée, il en reste encore hors des zones humide, des zones inondables et du périmètre de protection en eau potable.

- *réhabilitation si nécessaire et réutilisation du patrimoine bâti existant actuellement vacant (26 logements en 1990),*

Si plusieurs logements ont été démolis entre 1999 et 2007 (cf. partie I du rapport de présentation, chapitre 2.2 Mécanisme de consommation du parc entre 1999 et 2012), 9 logements ont été créés à partir de locaux existants ou de divisions de logements existants entre 2007 et 2012.

- *création de zones d'extension dont la taille est proportionnée à celle de la commune et la réalisation étalée dans le temps.*

● *réalisation dans un premier temps, de lotissements sur des parcelles contigües aux zones urbanisées et bordées par celles-ci.*

=> Objectif atteint Rue de la Grange aux Dîmes (site urbanisé)

=> Aucun logement n'a été créé sur l'autre zone Nah située entre la Rue des Acacias et la rue St Hilaire. En revanche, une école y a été réalisée. La commune ne souhaite pas densifier d'avantage cette zone pour des problèmes de desserte. (en dehors de plusieurs constructions rue des Rosiers)

● *zone 2NAh le long de la RD 142 : ouverture conditionnée à une étude de faisabilité (économique, traitement d'entrée d'agglomération, paysage, sécurité et liaison avec le bourg)*

=> Zone non urbanisée (non reconduite dans le PLU)

Activités économiques :

Pas de nouvelle zone d'activité.

Si, par la suite, une nouvelle zone d'activités devait être créée, compte tenu de la topographie, elle ne pourrait pas être implantée qu'au-delà de la voie ferrée et nécessiterait la révision du POS puisqu'à ce jour, il s'agit d'une zone agricole. Le même problème se pose pour le développement ultérieur de l'habitat et ne pourra trouver de solution que lorsque la SNCF aura pris une position sur le maintien de la ligne.

L'entreprise Difforvert envisage l'extension de ses bâtiments existants. Cet objectif est concrétisé par une déclaration de projet (article L.300- 6 du code de l'urbanisme) en cours. Par ailleurs, l'entreprise Fenwick développe son activité en zone UI du POS.

Equipements :

Créer une zone à vocation de sports et de loisirs sur 2 sites :

- *l'un est destiné à recevoir une aire de pique nique => **objectif réalisé***

- *l'autre à la création d'un étang de pêche => **objectif non réalisé***

La commune a réalisé un espace de sports et de loisirs (terrains de football, de tennis et aire de jeux) dans la zone Nas située au nord du village. Elle entend poursuivre l'aménagement de la zone.

L'aire de pique-nique a été réalisée dans le secteur NAs « *Les Prés du Mont à Tan* ». La commune souhaite l'agrandir.

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les objectifs du PADD peuvent se résumer en 5 objectifs principaux :

1) Conforter la commune dans son statut de « pôle » que lui confère le SCOT du Pays des Sources:

- Choisir un développement démographique cohérent avec son attractivité liée à sa localisation et offrir du logement dans le cadre d'une mixité urbaine et sociale contrôlée

La commune a choisi un taux de développement démographique annuel moyen de 1.60% à 1.65% d'ici 2031. Ce taux de croissance démographique est celui recommandé par le SCOT du Pays des Sources dans lequel Coudun est identifiée en tant que « pôle ».

Depuis 1999, la commune de Coudun connaît une hausse de sa population (+80 habitants entre 2009 et 2014). Ce constat est surtout due au solde migratoire qui est de 1.4 % entre 2009 et 2014. La commune est donc fortement attractive, après une période de baisse légère de sa population due à la fermeture d'entreprises industrielles implantées sur le territoire.

L'usine Goux depuis a été rachetée par Duo Metal. Mais cela s'explique principalement par la proximité de Compiègne et des routes départementales structurantes. La commune devient également une commune résidentielle recherchée.

L'offre en logements reste inadapté, les grands logements sont nombreux et augmentent (4,7 pièces par résidences principales contre 2.4 personnes par ménage) et un vieillissement de la population sur place pouvant entraînant des écarts (avec de nombreux logements de une ou deux personnes et des logements de couples avec enfants composant l'ensemble de la moyenne).

Le choix d'un objectif de développement démographique de 1.60% à 1.65% par an d'ici 2031 se justifie par le fait que la commune de Coudun entend assumer pleinement son rôle de « pôle » dans l'intercommunalité. Située à proximité immédiate de Compiègne, dans un cadre agréable, et dotée d'équipements (école avec cantine et périscolaire, bibliothèque, agence postale, commerces, services, terrains de sport, salle polyvalente), elle reste une commune attractive. Depuis 2014, des opérations de logements collectifs (12 au total), individuels groupés (31 au total), en location ou accession à la propriété ont permis d'accueillir plusieurs familles (jeunes couples avec ou sans enfants). La commune souhaite poursuivre cette dynamique et continuer à attirer de jeunes familles, en offrant une variété de logements, locatifs, locatifs aidés, et en accession à la propriété.

Coudun est située dans le bassin d'emploi de l'agglomération de Compiègne qui s'inscrit dans une réelle dynamique de développement économique (développement du parc d'activité sur les Hauts de Margny, projet PIVERT, extension de Webhelp, nouveau centre de recherche et développement de Plastic Omnium, ...)

De plus, l'entreprise Difforvert située sur le territoire de Coudun prévoit l'extension de son activité et la création de 70 nouveaux emplois.

- Maintenir les équipements existant et envisager l'accueil de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de la population

La commune souhaite étendre l'espace de sports et de loisirs existant.

2) Optimiser l'urbanisation au sein de la trame urbaine existante (renouvellement urbain : utilisation des anciens corps de ferme) et ses abords dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La préservation des terres agricoles est un enjeu à la fois écologique, économique et s'inscrit dans le cadre de la loi Grenelle II, renforcée par la loi ALUR, qui visent à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces. De nombreux corps de fermes et autres potentialités de densification ont été identifiés dans la partie 2 du rapport (chapitre 8.3 Analyse de la capacité de densification de la trame bâtie), et ces possibilités ont été comptabilisées dans les objectifs de création de logements (65 à 74 d'ici 2031), ce qui a permis de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace (1 seule zone 2AUh de 1.45 ha).

3) Mettre la problématique environnementale au cœur du projet communal en optimisant les déplacements doux dans la commune, en protégeant les continuités écologiques et en améliorant la qualité de la ressource en eau

La commune de Coudun est concernée par une zone humide, zone à dominante humide (ZDH) et une ZNIEFF de type I (ZNIEFF Mont Ganelon) et un biocorridor (n° 60166). Dans le cadre de la loi Grenelle II, le PLU de Coudun se doit de préserver les continuités écologiques présentes sur le territoire. La protection de la trame végétale présente sur le village est indispensable à la préservation des continuités écologiques d'une part, et à la lutte contre le risque d'érosion, de ruissellement et d'inondation. En effet, les éléments de trame végétale jouent un rôle important de régulateur hydraulique.

4) Améliorer la qualité du cadre de vie :

- Prendre en compte les risques naturels, technologiques et autres nuisances

- Valoriser la qualité paysagère et architecturale de la commune

- Favoriser son attractivité touristique en mettant en relation par voies douces le village avec le Mont Ganelon, le Compiégnois et la Vallée de l'Aronde

La commune étant concernée par plusieurs types de risques se doit de les prendre en compte. Les objectifs de prise en compte sont formulés dans le PADD :

1- Localiser les zones de développement urbain en dehors des zones à risques

2- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de gonflement des argiles

3- Poursuivre la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales afin de pallier aux risques d'inondation et de coulées de boue, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation futures

4- Etablir un schéma de gestion des eaux pluviales

Par ailleurs, la commune de Coudun possède un patrimoine architectural et paysager qu'il y a lieu de préserver. Cet objectif se concrétise dans le PLU par la mise en œuvre de règles respectueuses du bâti existant, et propres à deux types de zones urbaines délimitées selon des typologies.

5) Conforter l'activité économique existante sur le territoire (industrielle, agriculture, artisanale) et permettre l'accueil de nouvelles activités.

Cet objectif s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Pays des Sources. Il se concrétise dans le PLU à travers le maintien de la zone d'activité existante (zone UE et en permettant à l'usine Difforvert d'étendre son activité) et la prise en compte de l'activité agricole.

4. MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

Article R*123-4 (CU)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.*

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

Tous les zonages ont été réalisés afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite dans la deuxième partie du rapport de présentation. Ce concept répond parfaitement aux modifications du Code de l'Urbanisme suite à la loi "paysage" du 8 janvier 1993 qui précise que les "P.L.U. doivent avoir pour objectif de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. A cette fin, ils peuvent, notamment, identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Afin de permettre la réalisation des objectifs d'aménagement prévus au P.L.U., les élus de la commune se réservent la possibilité, une fois ce dernier rendu public ou approuvé, d'instituer si nécessaire, par délibération, un Droit de Préemption Urbain pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (conformément aux dispositions de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme modifiées par la Loi d'orientation sur la ville n°91-662 du 13 juillet 1991).

4.1 LES ZONES URBAINES

Article R*123-5 (CU) :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

4.1.1 Motifs de délimitation

A partir de l'analyse urbaine et architecturale (cf. partie 2 du rapport de présentation, chapitre 4 Analyse urbaine et architecturale), il a été décidé de délimiter quatre types de zones urbaines :

- La zone UA correspond au paysage urbain dit d'origine villageoise.

- La zone UB correspond au paysage urbain organique. La zone UB comprend un secteur : UBz est situé en zone à dominante humide.

- La zone UC correspond au paysage urbain de type pavillonnaire. La zone UC comprend un secteur: UCz situé en zone à dominante humide.

- La zone UE correspond au paysage urbain de type activités économiques, situé en limite sud du territoire communal.

4.1.2 Motifs des règles applicables aux zones urbaines

	UA	UB	UC	UE
Typologie	Paysage urbain d'origine villageoise	Paysage urbain de type « organique »	Paysage urbain de type pavillonnaire	Paysage urbain de type activités économiques
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Vocation principalement d'habitat, - Parcellaire varié dans ses dimensions et sa forme, - Bâti implanté majoritairement à l'alignement de la voie, - Continuité visuelle due au bâti et aux clôtures 	<ul style="list-style-type: none"> - Faubourg à caractère rural - Vocation d'habitat, de commerces, d'artisanat, d'équipements et de services. Parcellaire en bandes de dimensions variables, bien densifié le long des voies, - Implantation du bâti majoritairement à l'alignement de la voie, - Continuité visuelle quasi absolue due principalement au bâti, - Secteur UBz correspondant à la zone à dominante humide. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vocation essentiellement l'habitat sous forme d'habitat individuel. - Zone moyennement densifiée, - Implantation du bâti systématiquement en retrait de la voie - Continuité visuelle due uniquement aux clôtures. 	Vocation d'activité économique
Objectifs	Paysages urbains à préserver et à valoriser dans leurs caractéristiques morphologiques, préserver le bâti traditionnel Permettre la mixité fonctionnelle en zone UB Préserver la zone à dominante humide (ZDH)			Permettre le fonctionnement des entreprises et leur évolution tout en favorisant leur intégration paysagère
Grandes caractéristiques réglementaires pour répondre à ces objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Art 1 : Afin de prendre en compte les risques de remontées de nappe, les sous-sols sont interdits dans les zones à risque et dans ces secteurs. - Art 2 : Pour répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, les constructions à usage d'habitation et d'artisanat et équipement d'infrastructures sont autorisées en zone UA ; les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, agricoles et d'artisanat sont autorisées en zone UB. Afin de préserver le caractère résidentiel de la zone UC, seuls y sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les activités de service. Dans les secteurs UBz et UCz, les constructions sont autorisées uniquement sur remblais existant à la date d'arrêt du PLU ou sans contrainte environnementale, dans le but de préserver la ZDH. - Art 5 : Non réglementé conformément aux dispositions de la loi ALUR - Art 6: Les règles d'implantation de chaque zone correspondent à leurs caractéristiques respectives. En zones UA et UB, les extensions des constructions existantes doivent se faire dans la continuité de l'existant. - Art 7 : Idem Art 6. Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives. - Art 8 et 9 : En zones UA et UB, l'emprise au sol des abris de jardin est limité à 12 m² (Art 9). Les articles UC 8 et UC 9 ne sont pas réglementés. - Art 10 : Conformément aux caractéristiques de l'existant, la hauteur maximale exigée est de 3 niveaux (R+1+c) en zones UA et UB, et de 2 niveaux en zone UC (R+c) - Art 11 : L'article 11 a été rédigé de manière à privilégier la qualité en matière de réhabilitation des constructions anciennes et à mieux maîtriser l'insertion des constructions nouvelles dans le centre ancien (toitures à 2 pentes, utilisation de matériaux traditionnels...). L'article 11 permet, entre autre, d'éviter l'implantation de nouvelles constructions mal maîtrisées qui risqueraient d'entraîner des perturbations dans l'unité architecturale de ce paysage de centre ancien. 			<ul style="list-style-type: none"> - Art 1 : Idem UA, UB et UC - Art 2 : Afin de préserver la vocation d'activité économique, sont autorisées les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, agricoles au regard de l'évolution de la zone et des projets, de garages et leurs annexes nécessaires à leur activité selon le type de zones définies. - Art 5 : Non réglementé conformément aux dispositions de la loi ALUR. - Art 6 : Dans un souci de sécurité, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'emprise de la voie publique. - Art 7 : Dans un souci d'hygiène et de sécurité, toutes les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. - Art 8 : Dans un souci d'hygiène et de sécurité, il est demandé une distance de 6 mètres entre deux bâtiments. - Art 9 : Non réglementé - Art 10 : Conformément aux caractéristiques de l'existant, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage - Art 11 : Les règles permette de favoriser l'intégration paysagère des constructions.
	<ul style="list-style-type: none"> - Art 12 : En zones UA, UB et UC, 2 places de stationnement sont exigées à l'intérieur de la propriété pour les constructions à usage d'habitation. En zone UE : pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 M² de surface de plancher. Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (2 places minimum). - Art 13 : Cet article a pour objet d'assurer une certaine qualité paysagère et recommande l'utilisation d'essences forestières locales afin de respecter l'identité vernaculaire d'une part et de s'intégrer au mieux à l'écosystème existant. - Art 14 : Non réglementé conformément aux dispositions de la loi ALUR - Art 15 : Non réglementé - Art 16 : Afin de s'inscrire dans la politique de développement du numérique, toute construction nouvelle doit être desservie par le réseau numérique qui sera aménagée en souterrain. 			

4.2 ZONE A URBANISER

Article R*123-6 (CU)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Après avoir pris en considération toutes les possibilités de densification (dents creuses et renouvellement urbain), la création d'une zone à urbaniser est nécessaire pour de satisfaire aux objectifs de développement démographique prévu, soit 60 à 73 logements d'ici 2031. Cf. partie 2 du rapport, chapitre 8.3 Analyse des capacités de densification de la trame bâtie.

La seule zone 2AUh prévue dans le PLU peut recevoir 21 logements pour une superficie de 1.45ha.

	Nombre de logements possibles
Dents creuses	10 (taux de rétention ¹ 30%)
Renouvellement urbain	36 à 55
Zone 2AUh	21
TOTAL	67 à 86

Ce total dépasse légèrement l'objectif de 60 à 73 logements : en effet, les logements prévus en renouvellement urbain ne ce sont que des **potentialités de densifications**.

NB : Dans le PADD, trois zones d'enjeu avaient été identifiées en vue d'une éventuelle urbanisation : Afin de limiter la consommation d'espace et au regard de toutes les possibilités offertes dans le tissu urbain, la commune a choisi de ne pas urbaniser le site situé au Nord-Ouest du village. La zone 2AUh qui a

¹ Le taux de rétention a été déterminé au regard de la dynamique communale (observé depuis 10 ans) et de la conjoncture économique.

été retenue se situe au lieudit *Le Champ Saint-Pierre* car il se situe dans la continuité directe du tissu urbain existant. Elle ne sera réalisée qu'après modification ou révision du présent PLU.

Cette zone nécessite un raccordement au réseau électrique (renforcement ou réalisation d'un nouveau raccordement...information gestionnaire des réseaux électriques) ce qui entraîne, avec le phasage d'urbanisation nécessaire et la prise en compte de la Loi Notre et de la loi alur, une zone d'urbanisation à moyen ou long terme.

(information gestionnaire du réseau électrique) rappel :

Le réseau alimente par la rue de Saint-Hilaire
Il existe cependant des contraintes de tensions sur le poste, à proximité de la zone à urbaniser.
Théoriquement le réseau est à 92 pour cent.
Ce n'est pas suffisant pour desservir la zone.

250 kva soit ç à 12 kilo par habitation, il convient de prévoir un renforcement de section 70 sur l'ensemble de la Saint Hilaire jusque l'église.
Suivant le projet, changement de projet.
Il peut aussi être prévu un départ sans renforcement, ce départ repartirait du transformateur.
Le deuxième souci est la rue de la gare.

4.2.2 Motifs des règles applicables à la zone à urbaniser

	2AUh
Typologie	<p>La zone 2AUh est une zone naturelle non équipée, urbanisable à moyen ou long terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.</p> <p>Cette zone devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et prévoir un raccordement satisfaisant au réseau électrique.</p> <p>Elle n'est urbanisable que sous réserve de modification ou révision du document d'urbanisme. Cette modification devra permettre de modifier le règlement (article 2 notamment) ainsi que de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Urbaniser en continuité de l'espace aggloméré existant - Intégrer cette zone en termes de qualité paysagère - Prendre en compte les risques naturels

- Art 2 : La zone 2AUh est réservée aux constructions à usage d'habitation à moyen ou long terme qui ne seront possibles que sous réserve de modification ou révision du document d'urbanisme.

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de la prise en compte :

- du risque lié au débordement sur le lit majeur et le lit majeur exceptionnel de l'Aronde reporté sur le règlement graphique,

sont autorisées :

- Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics

- Art 6 : Afin de préserver la forme urbaine en vigueur, avec un recul de 6 m maximum par rapport à la limite de l'alignement. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

- Art 7 : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

- Art 9 : non réglementé

- Art 10 : La hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles, ce qui correspond à la hauteur des bâtiments situés aux alentours de la zone AUh.

- Art 11 : L'article 11 exprime une volonté d'inscrire la zone 2AUh dans la continuité du tissu urbain tout en ayant pour objectif de renouer avec l'architecture locale et traditionnelle. Pour des raisons écologiques, les matériaux issus de l'énergie renouvelable et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou photovoltaïque, géothermie) sont autorisés.

- Art 12 : • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Art 13 : Cet article a pour objet d'assurer une certaine qualité paysagère, et recommande l'utilisation d'essences forestières locales afin de respecter l'identité vernaculaire d'une part et de s'intégrer au mieux à l'écosystème existant.

- Art 15 : Non réglementé mais l'article 11 autorise l'usage de matériaux renouvelables, et ne soumet pas les constructions à caractère innovant aux règles de l'article 11.

- Art 16 : Afin de s'inscrire dans la politique de développement du numérique, toute construction nouvelle doit être desservie par le numérique qui sera aménagée en souterrain.

Il est donc décidé de retenir un règlement le plus adapté pour assurer la cohérence réglementaire au moment de la réalisation de la zone d'urbanisation par une modification ou une révision du présent PLU.

4.3 LA ZONE AGRICOLE

Article R*123-7

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article [R. 123-12](#), le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

4.3.1 Motifs de délimitation de la zone A

La zone A est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.

Toutes les parcelles agricoles ont été classées en zone agricole A, à l'exception des parcelles situées dans la zone à dominante humide et des espaces bocagers en limite nord de la RD1032.

La plus grande partie du territoire communal est classée en zone agricole A (759.88ha, soit 71.5% du territoire communale).

Une concertation avec les agriculteurs a permis d'entendre leurs projets ou encore les éventuels problèmes (accessibilité...). Une réunion s'est tenue avec le monde agricole en mairie. Aucun projet agricole n'est prévu.

4.3.2 Motifs des règles applicables à la zone A

Objectifs :

- Préserver le foncier agricole sur le long terme, mesure indispensable à la visibilité et à la sécurisation des projets ainsi qu'à la transmission des outils de production.
- Faciliter l'accès en toute sécurité des engins agricoles
- Permettre la diversification

Mesures réglementaires pour répondre à ces objectifs :

Art 2 : Afin de préserver la vocation de la zone, ne sont autorisées que les constructions en lien avec l'activité agricole. Outre les bâtiments agricoles, afin de permettre la diversification, sont autorisées les

constructions à usage d'habitation pour une fonction complémentaire de l'activité agricole (accueil à la ferme, chambre d'hôtes, gîte rural). Les méthaniseurs sont également autorisés sous réserve.

Art 6 : Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies, pour faciliter l'accès et le stationnement des engins agricoles.

Art 7 : Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives pour permettre le passage des engins agricoles.

Art 8 : Pour permettre le passage des engins agricoles, une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art 10 : La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage et celle des habitations à 3 niveaux (R+1+c).

Art 11 : L'article 11 permet soit d'opter pour une architecture vernaculaire qui caractérise les corps de ferme existants, soit d'évoluer vers un système constructif plus industriel uniquement pour les bâtiments d'activités.

Art14 : Non réglementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

Art15 : Non réglementé

Art 16 : Afin de s'inscrire dans la politique de développement du numérique, toute construction nouvelle doit être desservie par le numérique qui sera aménagée en souterrain.

4.4 LA ZONE NATURELLE

Article R*123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article [L. 123-4](#), ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

4.4.1 Motifs de délimitation de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés à la présence de la forêt et de zones humides/ zones à dominante humide. L'emprise de l'ancienne voie ferrée concernée par un projet de voie verte à mettre en relation avec les communes environnantes est protégée en zone naturelle N.

La zone N est concernée par des zones à risques de remontée de nappe (source BRGM) qui sont reportées sur le plan en annexe « *Informations jugées utiles* ».

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Secteur Nez : secteur naturel de protection écologique de la zone humide et de ses marges.
- Secteur Ne : secteur de protection écologique du mont Ganelon (ZNIEFF de type 1).
- Secteur NI : secteur naturel lié à des activités sportives et de loisirs (terrain de football et stationnements existants en zone remblayée).



Terrain de football et zone de loisirs

4.4.2 Motifs des règles applicables à la zone N

Objectifs et mesures règlementaires:

Protéger les espaces boisés, les prairies, la zone humide, la ZDH, la ZNIEFF, le biocorridor.

Le secteur NI a pour objectif de permettre le fonctionnement de la base de sports et de loisirs existante.

Justification des grandes caractéristiques réglementaires :

Art 2 : Les constructions et installations autorisées en zone N sont restreintes, avec des spécificités relatives à chaque secteur :

- En zone N, sont autorisés Les constructions et les installations liées à l'exploitation de la forêt, les constructions et installations liées à l'observation scientifique ou pédagogique du milieu naturel, et dans les parties non boisées, les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 50m² et sous conditions particulières

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

- En zone Ne, à fort enjeu écologique les constructions sont plus restreintes : y sont autorisées seulement l'extension des constructions existantes dans une faible proportion.
- En zone Nez, correspondant à la ZDH, aucune nouvelle construction ni extension n'est autorisée.
- En secteur NI, sont autorisées seulement les installations légères liées aux équipements sportifs et de loisirs.

NB : La zone NI n'est pas un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) car elle n'autorise que les installations légères et non les constructions.

Les articles 6 et 7 laissent une grande liberté d'implantation :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 6 m minimum par rapport à une voie publique (art 6)

- Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives (art 7)

Art 9 : L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m².

Art 10 : La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage

Art 11 : Concernant l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, les prescriptions données permettent soit d'être en cohérence avec l'architecture vernaculaire locale, soit d'utiliser le matériau bois.

Art 13 : Les aménagements végétaux doivent être composés d'essences forestières, dans un souci de cohérence avec l'écosystème forestier existant.

5. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon les dispositions de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : RUE DE LA POSTE

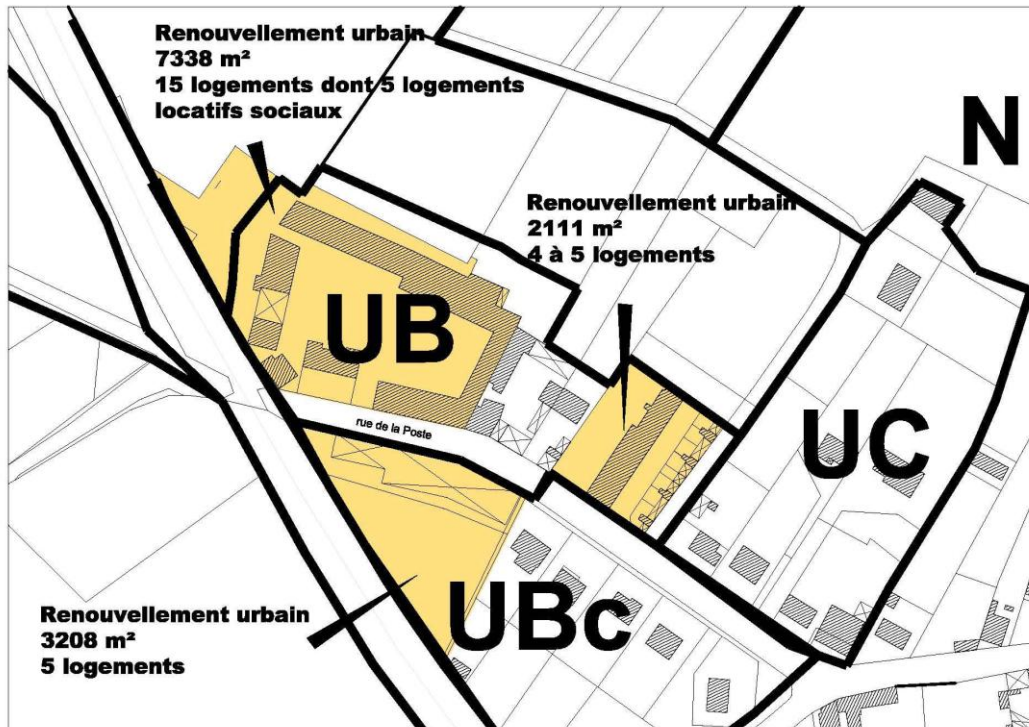
EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Les logements indiqués correspondent à une estimation moyenne

24 à 25 logements sur les 3 sites rue de la Poste

Commune de Coudun
Plan local d'urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation
Rue de la Poste



Accès :

La desserte viaire de l'ensemble de ces opérations de renouvellement urbain se fera par la rue de la poste.

Les accès devront répondre aux besoins de sécurité et assurer une visibilité suffisante pour les sorties sur la rue de la poste.

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, il pourra être exigé un accès unique assurant les entrées et sorties sur la rue de la poste par opération de renouvellement urbain.

Stationnement :

les stationnements seront réalisés au sein de l'opération et devront être suffisants et répondre aux besoins.

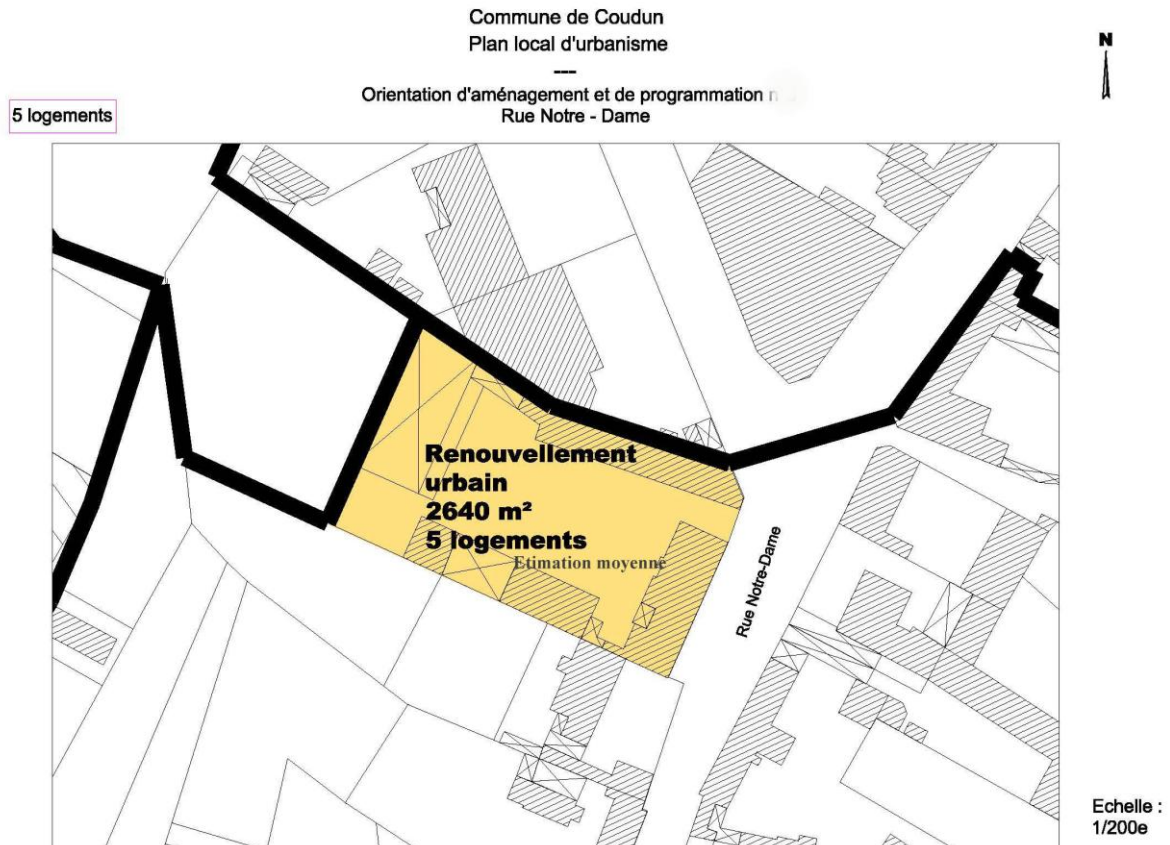
Aménagement paysager : chaque zone de renouvellement urbain répertoriée devra faire l'objet d'une composition paysagère intégrant des essences naturelles.

Les OAP prévoient également les accès, desserte, les besoins pour assurer la sécurité à la sortie du site, le stationnement et l'aménagement paysager dans un esprit global et cohérent.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

L'OAP concerne 3 sites de renouvellement urbain (ces sites sont décrits dans la partie 2 du rapport, chapitre 8.3 *Analyse de la capacité de densification de la trame bâtie*). Elle définit le nombre de logements à créer sur chaque site : 4 à 5 logements sur le site C (19 logements/ha), 15 logements dont 5 logements locatifs sociaux sur le site D (20.5 logements/ha) et 5 logements sur le site E (15,5 logements/ha).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : RUE NOTRE DAME



Accès :

La desserte de cette opération de renouvellement urbain se fera par la rue Notre-Dame

Les accès devront répondre aux besoins de sécurité et assurer une visibilité suffisante pour les sorties sur la rue Notre-Dame.

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, il pourra être exigé un accès unique sur la rue Notre-Dame.

Stationnement :

Les stationnements seront réalisés au sein de l'opération et devront être suffisants et répondre aux besoins.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

L'OAP n°2 concerne 1 site de renouvellement urbain (site B) situé dans la Rue Notre-Dame (décrit dans la partie 2 du rapport, chapitre 8.3 *Analyse de la capacité de densification de la trame bâtie*). Elle définit le nombre de logements à créer sur ce site : 5 logements (19 logements/ha).

L'OAP prévoit également les accès, desserte, les besoins pour assurer la sécurité à la sortie du site, le stationnement et l'aménagement paysager dans un esprit global et cohérent.

6. PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE

Les enjeux liés à la préservation de la trame végétale existante sur le territoire de Coudun sont explicités dans la partie II du rapport de présentation (analyse de l'état initial de l'environnement) : qualité paysagère, lutte contre le ruissellement et les risques de coulées de boue et préservation des continuités écologiques.

Deux types de protections existent dans les PLU afin de préserver les boisements, bocages, haies, arbres isolés :

- ✚ Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) qui interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres (suppression du régime d'autorisation au 01/10/2007). Ont été classés en EBC les boisements structurants (ZNIEFF du Mont Ganelon, espaces boisés en zone agricole) ainsi que les haies brise-vent situées dans l'espace agricole

Les boisements situés dans la zone humide n'ont pas été classés en EBC afin de permettre la gestion écologique potentielle des sites.

Le Mont Ganelon, de par sa superficie n'a pas nécessité d'une protection en EBC. En effet, de par son statut de bois, de plus de 4 ha, il doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L341-1 et suivants du Code forestier pour les particuliers et L.214-13 et suivants de même code pour les collectivités locales.

- ✚ La protection au titre de l'article L.123-1-5 2° du III du C.U. ("loi paysage") : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU comme présentant un intérêt paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont protégés au titre de l'article 123-1-5-III 2° du CU : les boisements, franges boisées, les systèmes de haie, brise-vent et bosquets qui constituent la trame bocagère :
 - Du grand paysage (protection écologique et paysagère)
 - Des abords de village (rôle bioclimatique, préservation des silhouettes et entrées de village)

Le règlement précise à l'article 13 des zones concernées : « les trames végétales arborées ou arbustives repérées au plan et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés. La vocation végétale arbustive ou arborée doit être préservée à l'endroit de toutes ces trames. »

De plus, conformément au SCOT du Pays des Sources, les jardins situés aux abords de la zone humide sont protégés au titre de l'article L.123-1-3 5° du code de l'urbanisme. Les fonds de parcelles situées aux abords de l'école (nouveau bâtiment) sont aussi protégés au titre de l'article L.123-1-3 5° du C.U., la commune ne

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

souhaitant pas densifier d'avantage ce secteur pour des problèmes de desserte, ainsi que la présence de jardins, arbres et arbustes. La préservation d'un chemin agréable pour tous et de son historique.

PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE

Partie III - Explications des choix retenus



- UA** Zone urbaine correspondant au coeur du village ancien
- UB** Zone urbaine de faubourg
- UBZ** Secteur urbain de faubourg en zone humide
- UBc** Secteur urbain de faubourg en périmètre éloigné de captage en eau potable
- UC** Zone urbaine de type pavillonnaire
- UCz** Secteur urbain de type pavillonnaire en zone humide
- UE** Zone urbaine à vocation d'activité
- A** Zone agricole
- Ac** Zone agricole en périmètre de protection adduction eau potable
- N** Zone naturelle
- NI** Secteur naturel à vocation de sport et de loisirs
- Ne** Secteur naturel de protection écologique lié au Mont Ganelon
- Nez** Secteur naturel de protection écologique situé en zone humide et ses marges
- Limite de zone
- [diagonal lines] Zone non constructible : risque d'inondation par ruissellement
- [green hatched] Espace boisé classé
- [green solid] Eléments de paysage (pelouses, haies, bosquets, arbres isolés structurant le paysage...) à protéger au titre du L. 123-1-5-III 2] du Code de l'Urbanisme
- [cross-hatched] Trame jardin à protéger au titre du L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme

7. EMBLACEMENTS RESERVES

Quatre emplacements réservés au bénéfice de la commune sont prévus dans le PLU :

N°	Destination	superficie	bénéficiaire
ER 1	Espace vert communal	1.03 ha	Commune de Coudun
ER 2	Accès au futur espace vert communal	330 m ²	Commune de Coudun
ER 3	Aire de pique-nique	1261 m ²	Commune de Coudun
ER 4	Accès pompier	128 m ²	Commune de Coudun

8. BILAN DES SUPERFICIES ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

ZONES		superficie de la zone (ha)	% par rapport à la superficie de la zone	% par rapport à la superficie communale
Zones urbaines				
UA	Total UA	2.44	4%	0.2%
UB	UB	20.83	34.1%	2%
	UBz	6.36	10.2%	0.6%
	UBc	1.24	2%	0.1%
	Total UB	28.43	46.3%	2.7%
UC	UC	18.98	31%	1.8%
	UCz	1.71	2.8%	0.2%
	Total UC	20.7	33.8%	2.0%
UE	Total UE	9.70	15.9%	0.9%
TOTAL ZONES U	TOTAL U	61.27	100%	5.8%
	POS (UAa+UAd+UI+UY)	58.94		5.7%
Zones à Urbaniser				
TOTAL ZONES AU	TOTAL 2AUh	1.45	100%	0.1%
	POS (1NAh, 2NAh, NAs)	11.84		1.1%
Zone à vocation agricole				
TOTAL ZONE A	A	710.92	93.6%	66.9%
	Ac	48.96	20.4%	4.6%
	TOTAL A	759.88	100%	71.5%
	POS	778.56		74.9%
Zones naturelles				
N	N	42.2	17.6%	4.0%
	Ne	62.93	26.2%	5.9%
	Nez	133.87	55.7%	12.6%
	NI	1.40	0.6%	0.1%
TOTAL ZONES N	PLU	240.4	100%	22.6%
	POS (ND)	190.66		18.3%
TOTAL ZONES	PLU	1063.00		
	POS	1040.00		
Espaces boisés classés	PLU	6.61		
	POS	129.74		12.5%

Les zones constructibles (U+AU) représentent une superficie de 62 à 63 hectares dans le PLU soit 4.6% de la superficie communale.

Le taux de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de 0.16% (AU/(N+A+AU)).

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

COMPARAISON PAR RAPPORT AU POS :

La zone 1NAh « La Grande des Dîmes » ayant été urbanisée, elle a été classée en zone UC dans le PLU.

La zone 1NAh située entre la Rue des Acacias et la rue St Hilaire a été en partie urbanisée (construction de l'école et de la rue des rosiers). La zone a été entièrement classée en zone UB mais la majorité des fonds de parcelle sont protégés (trame « jardin à protéger au titre du L.123-1-5 III 5° du C.U.). EN effet la commune ne souhaite pas densifier davantage ce site pour des problèmes de desserte.

La zone 2AUh située au nord de la commune n'a pas été reconduite (située en zone humide).

La zone NAs située au nord-ouest de la commune est passée en partie en secteur NI (secteur naturel lié à des activités sportives et de loisirs) pour la partie aménagée en aire de sport et de jeux et en secteur Nez (secteur naturel de protection écologique de la zone humide et de ses marges) pour la partie non aménagée.

La zone NAs « Les Prés du Mont à Tan » aménagée en aire de pique-nique a été classée en secteur Nez.

Ainsi, la part de zones naturelles et agricoles représentent 94.1% dans le PLU, contre 93.2% dans le POS.