Plan Local
d'Urbanisme

Résumé non technique

FREMAINVILLE

Arrêt :

Vu pour être annexé à la
délibération n°
Date :

Enquête publique :

Approbation :

TABLE DES MATIERES

I. Situation du territoire 5

1 **Les objectifs de l'élaboration du PLU** 5

2 **Le cadre supra-communal** 6

2.1 Le Schéma Régional d'Île-de-France 2030 6

2.2 Le Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France 6

2.3 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français 7

2.4 La Communauté de communes Vexin Centre 8

II. Le diagnostic territorial 9

1 **Le cadre paysager** 9

2 **L'activité agricole** 9

2.1 L'évolution du nombre d'exploitations agricoles 10

2.2 L'évolution du nombre d'emplois agricoles 10

3 **Les dynamiques du territoire** 10

3.1 L'évolution de la démographique 11

3.2 La taille des ménages 11

3.3 L'habitat 12

III. Le projet de développement 13

1 **Les objectifs du développement démographique** 15

2 **Les objectifs du développement de logements** 15

IV. La consommation de l'espace 16

V. Les objectifs de la réglementation du PLU 17

1 **Les zones urbaines** 17

1.1 La zone Ua 17

1.2 La zone Ub 17

2 **La zone à urbaniser (AU)** 17

3 **Les zones agricoles** 17

3.1 La zone A 17

3.2 Les zones Ar et Ap 18

4 **Les zones naturelles** 18

4.1 La zone N 18

4.2 La zone Nc 18

4.3 La zone Nd 18

4.4 La zone Nj 18

4.5 La zone Nh 18

I. SITUATION DU TERRITOIRE

1 Les objectifs de l'élaboration du PLU

Les élus de Frémainville ont fait le choix de réviser le POS valant élaboration du PLU, conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-15 et suivants du Code de l'Urbanisme, pour les motifs suivants :

- **Paysage et Cadre de Vie**
  - ✓ Maîtriser la consommation de l'espace, l'évolution démographique de la commune et l'étalement urbain ;
  - ✓ Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé en respectant la charte du parc ;
  - ✓ Encourager la diversité de l'habitat, répondre aux besoins des habitants en logement ;
  - ✓ Conforter et valoriser le centre-village afin de lui donner une meilleure lisibilité ;
  - ✓ Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable ;
  - ✓ Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels ;
  - ✓ Maintenir des coupures vertes entre les zones urbanisées et veiller à relier les espaces naturels par des continuités paysagères ;
  - ✓ Assurer une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.
- **Environnement**
  - ✓ Préserver le cadre de vie et l'identité paysagère du territoire et sa diversité ;
  - ✓ Préserver et protéger les espaces naturels identifiés dans le village ;
  - ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et exceptionnel de la commune ;
  - ✓ Intégrer les recommandations de la charte paysagère ;
  - ✓ Encourager une gestion économe des ressources naturelles ;
  - ✓ Favoriser la qualité architecturale.
- **Agriculture**
  - ✓ Protéger les espaces agricoles par la limitation et la maîtrise de l'urbanisation ;
  - ✓ Encadrer et maîtriser la pression foncière sur les zones agricoles.
- **Risques et nuisances**
  - ✓ Prévenir les risques naturels et technologiques ;
  - ✓ Elaborer des documents de prévention sur les risques naturels et informer les habitants à ce sujet.
- **Transports et circulation**
  - ✓ Accentuer les pratiques de circulations douces afin de favoriser la mobilité durable ;

✓ Prendre en compte, organiser et équilibrer le stationnement.

La révision du POS valant élaboration de PLU de Frémainville a été prescrite le **20 septembre 2014**.

2 Le cadre supra-communal

2.1 Le Schéma Régional d'Île-de-France 2030

Adopté le 18 octobre 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Ile-de-France et de ses territoires, le SDRIF affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il oriente et encadre les documents d'échelle régionale tels que le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tels que les PLU.

Document supérieur, le SDRIF s'impose au PLU de Frémainville. Ce dernier ne doit pas entraver la mise en place des projets de la région.

Les objectifs chiffrés du SDRIF pour la commune de Frémainville

Au titre de son appartenance à la catégorie des bourgs, villages et hameaux ou pôles de centralité au sens du SDRIF, à l'horizon 2030, la commune peut entreprendre **une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ce potentiel d'extension n'est pas obligatoirement mobilisable. Toute extension devra être justifiée au regard des besoins et des potentiels de densification.

Par ailleurs, le SDRIF identifie à Frémainville un espace urbanisé à optimiser. A ce titre, le PLU doit permettre **une augmentation minimale de 10% :**

- **de la densité humaine ;**
- **de la densité moyenne des espaces d'habitats.**

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. Pour Frémainville :

La densité humaine = (474 + 34) / 561 = **0,9 hab./ha.**

La densité moyenne des espaces d'habitat correspond quant à elle au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs). Pour Frémainville :

La densité moyenne des espaces d'habitats = 187/193 = **0,95 log./ha.**

2.2 Le Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France

Approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Comme vis-à-vis du SDRIF, le PLU doit être compatible avec le PDUIF. En décembre 2007, les conclusions

de l'évaluation du PDUIF de 2000 menée par le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ont justifié sa mise en révision. Le nouveau PDU doit être le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport (politique de transports publics, circulation, modes doux, marchandises, etc…) à l'horizon 2020 et à l'échelle de l'Ile de France, dans une logique de développement durable. Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU doit être compatible sont :

- Une densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun,
- Une réduction à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement
- Une incitation au développement des circulations douces.

2.3 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français

La Charte du Parc présente le projet territorial du Vexin français adoptée en 2008 par tous les acteurs jusqu'à 2019. Ce projet territorial est fondé sur quatre grands volets : environnemental, culturel, économique et social. Il doit permettre le développement durable, dynamique et équilibré d'un territoire au caractère rural, en complémentarité des autres territoires franciliens.

Conformément à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la Charte et en appliquer les orientations et mesures.

Les orientations sont déclinées dans la Charte à partir de trois vocations :

- Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines
- Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité
- Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

En matière de maîtrise de l'espace, il s'agit de :

- Maîtriser l'urbanisation, d'une part, pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale et, d'autre part, préserver les espaces naturels et agricoles.
- Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social
- Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables : patrimoines naturel, géologique, paysager, bâti, archéologique, culturel, agricole, humain…

Certains articles de la Charte concernent tout particulièrement l'élaboration du PLU.

2.4 La Communauté de communes Vexin Centre

La commune fait partie de la Communauté de Communes Vexin Centre. Cette intercommunalité comprend 34 communes depuis le 1er janvier 2016 dont le siège est basé à Vigny.

Les compétences de la CCVC sont :

- L'aménagement du territoire – Transports
- Petite enfance – Enfance – Développement d'actions pour les adolescents
- Développement économique
- Actions sociales
- Voirie – Chemins
- Communication
- Tourisme – Culture – Animations et loisirs
- Finances et budget

II. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A 12 km du centre de Magny-en-Vexin et 19km de Cergy, la commune bénéficie de la proximité de services de ces agglomérations. Située à proximité immédiate de la RD14 qui structure l'Ouest du département, la commune de Frémainville est très facilement accessible.

La commune est située sur la partie ouest de l'intercommunalité qui est elle-même située à proximité immédiate de l'agglomération de Cergy-Pontoise et la Communauté de communes du Vexin Val de Seine ainsi que l'agglomération mantaise. Cette proximité immédiate permet aux habitants de Frémainville d'accéder très facilement à ces bassins d'emplois ainsi que leurs commerces et services.

1 Le cadre paysager

Située sur les contreforts du massif couvert par le Bois de Galluis, la silhouette de Frémainville se découpe sur le bois et s'ouvre sur le plateau agricole vexinois. Elément marquant du paysage, la « distillerie » avec sa cheminée est un point de repère dans le paysage.

Entre le centre-bourg, historique, et le hameau de la Grue, deux intégrations paysagères se superposent : le centre bourg, plus bas, présente ses murs et son côté minéral et s'impose dans le paysage sur les contreforts du relief, alors que les habitations récentes, plus proches du bois s'intègrent dans un cadre végétal plus marqué et une organisation moins rationnelle de l'espace.

La vallée de l'Aubette présente une homogénéité paysagère globale : espaces de respiration au sein d'une vallée marquée. Cependant, plusieurs unités paysagères sont concernées à cette échelle, décrivant le fond de vallée et ses reliefs :

- Plateau central du Vexin Français
- Côte de Vigny et vallée de l'Aubette de Meulan
- Buttes et Plateau d'Arthies

Frémainville appartient à l'unité paysagère Buttes et Plateau d'Arthies. Cette unité présente des qualités paysagères remarquables à maintenir et à exploiter. Le plateau et les buttes d'Arthies constituent une vaste respiration à proximité des paysages urbains de l'agglomération parisienne. Une grande vigilance est à porter aux formes de développement des villages.

L'alignement des buttes sur le plateau et leurs sommets boisés constituent la structure paysagère la plus notable de cette unité paysagère. Les flancs des buttes dominant le plateau sont soulignés par les lisières boisées et occupés par les villages. Ils offrent une riche structure paysagère.

A proximité des secteurs urbains denses, le caractère rural (grandes ouvertures, structures urbaines traditionnelles) est à préserver des effets banalisants d'extensions des bourgs hors de leurs limites.

2 L'activité agricole

Frémainville est un territoire à dominante rurale où l'activité agricole marque fortement les paysages. La commune se situe en effet au sein de la plaine céréalière d'Île-de-France et comprend plusieurs corps de ferme qui témoigne du poids de l'agriculture dans son histoire.

Toutefois, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale, Frémainville connaît depuis plusieurs années une évolution de son agriculture qui se traduit généralement par une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants.

Les données les plus récentes mises à disposition sont issues du recensement général agricole (RGA) de 2010. Ces données peuvent éventuellement être complétées des relevés de terrain effectués au cours de l'élaboration du PLU.

2.1 L'évolution du nombre d'exploitations agricoles

A Frémainville, le nombre d'exploitations agricole est en baisse depuis 30 ans. Pour autant, ce nombre n'a jamais été très élevé sur la commune, en comparaison des territoires voisins *(cf. tableau suivant)*. En 1988, on dénombrait 3 exploitations agricoles à Frémainville, contre 6 en moyenne sur les communes de l'actuelle CC Vexin Centre et 7 en moyenne sur les communes du Département du Val d'Oise.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale en moy/commune (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Frémainville	1	2	3
CC Vexin Centre	4	4	6
Département du Val d'Oise	3	4	7

Sur chacun de ces territoires, le nombre d'exploitations a reculé depuis 1988. En 2000, on ne comptait plus que 2 exploitations agricoles à Frémainville, avant qu'une seule exploitation ne soit recensée en 2010 sur la commune. En 2018, la commune de Frémainville ne compte toujours qu'une exploitation agricole sur son territoire.

En comparaison, les communes de la CC Vexin Centre comptaient en moyenne 4 exploitations agricoles sur leur territoire en 2010 ; 3 exploitations en moyenne par commune au niveau du Département du Val d'Oise.

2.2 L'évolution du nombre d'emplois agricoles

A l'image de l'évolution du nombre d'exploitations agricoles, le nombre d'emplois est lui aussi en baisse (*cf. tableau suivant*), un phénomène qui peut s'expliquer du fait de la mécanisation croissante de l'activité agricole.

A Frémainville, alors qu'en 1988 une exploitation employait en moyenne 11 personnes sur une année pleine, une exploitation agricole n'emploie plus désormais qu'une seule personne à l'année (hors travailleurs saisonniers). La diminution du nombre d'emplois se révèle moins forte à l'échelle des communes de la CC Vexin Centre (12 emplois en 1988, 6 en 2010) et du Département du Val d'Oise (15 emplois en 1988, 6 emplois en 2010). Cela peut s'expliquer par des exploitations agricoles de taille plus importante sur certaines communes de ces territoires et qui nécessitent d'employer un nombre de personnes plus important sur une année pleine.

3 Les dynamiques du territoire

Historiquement, la commune est implantée autour des rues Bout Sirop, des Ormeteaux et la rue du Pavé. La commune était donc étirée sur un axe Nord-Sud avec un bâti implanté le long de ses différentes rues.

Les corps de ferme de la Grüe et de la rue du Pavé existaient donc déjà en 1831. Ils font partie du patrimoine bâti de la commune et ils sont toujours, aujourd'hui, inscrits dans la vie de la commune.

Les cartes suivantes permettent d'observer que le développement bâti de la commune s'est effectué sur un axe Ouest-est, contrairement au développement historique.

L'implantation historique du bâti en limite d'emprise publique a limité grandement les possibilités de densification du centre ancien. Il reste pourtant de nombreuses aérations non bâties en seconde ligne.

Les deux corps de ferme historiques sont aujourd'hui reliés par un front bâti quasi discontinu.

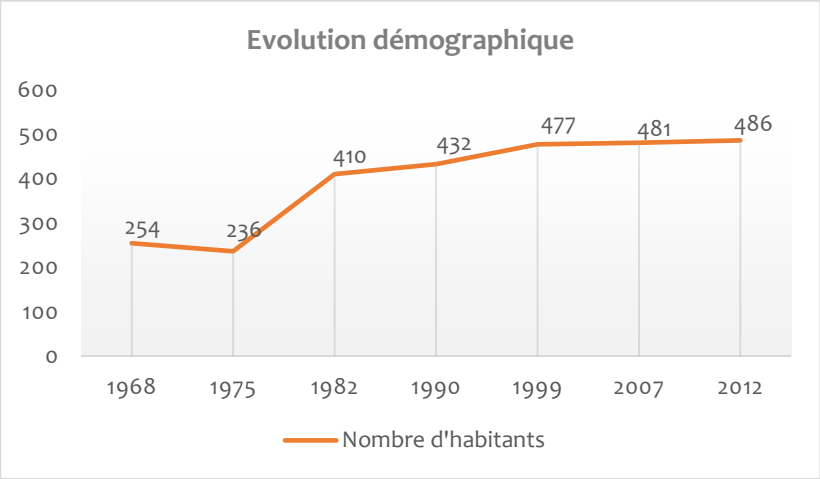
3.1 L'évolution de la démographique

La commune de Frémainville a vu son évolution démographique connaître 3 périodes distinctes.

- 1968-1975 : période de perte d'habitants avec une moyenne de -1%/an.
- 1975-1982 : période de très forte progression démographique avec +8,2%/an de croissance moyenne.
- 1982-2012 : longue période de croissance légère continue avec +0,7%/an de croissance moyenne.

La forte croissance des années 70 est due à la construction de nombreux logements sous forme de petits collectifs sur le secteur de la Grüe.

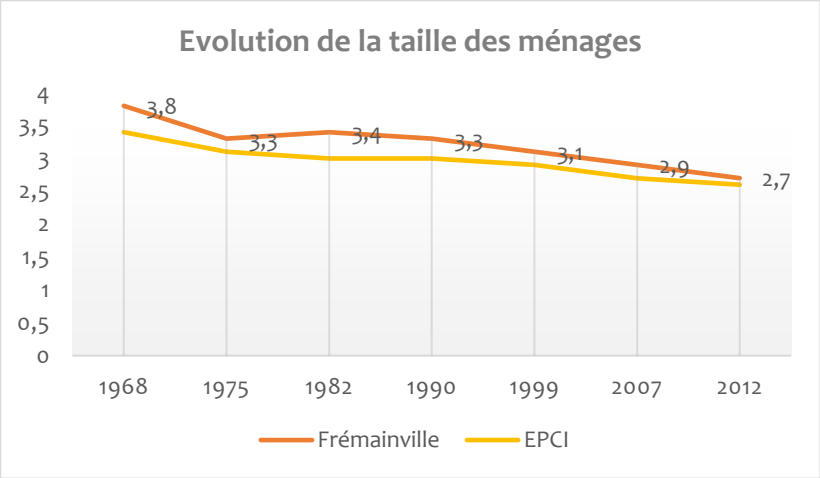
A partir de 1982, l'essentiel de l'évolution démographique est dû à la construction au coup par coup de quelques logements sur plusieurs années. Le solde naturel faiblement positif des dernières années signifie que le nombre de naissances n'a été que peu supérieur au nombre de décès sur la commune de Frémainville.



3.2 La taille des ménages

On constate un phénomène sociétal de desserrement des ménages, lié à plusieurs facteurs (vieillissement de la population, augmentation de la proportion de familles monoparentales, etc.). Ce phénomène national se traduit par une grande diminution du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages sur la commune de Frémainville a diminué sensiblement ces dernières années tout comme au niveau intercommunal. Il y a environ une personne en moins par ménage entre 1968 et aujourd'hui. A population égale, il faut donc en 2015 plus de logements qu'en 1968 pour accueillir le même nombre d'habitants.

Il est intéressant d'observer que la taille moyenne des ménages a augmenté entre 1975-1982. C'est sur cette période que les petits-collectifs ont été construits chemin de la Grüe. La population entrante était donc des ménages avec enfants pour une grande partie.

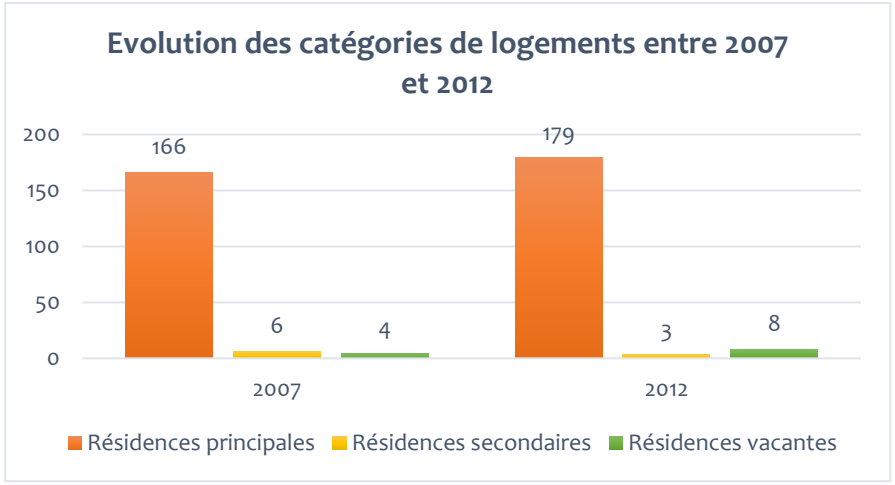


3.3 L'habitat

Le nombre de logements a augmenté avec +14 logements entre 2007 et 2012 faisant passer le nombre de logements de 176 à 190. Cette augmentation représente +7% du parc, soit **+3 logements** par an en moyenne.

Il est intéressant d'observer la diminution du nombre de résidences secondaires. Elles ont soit été vendues en résidences principales ou bien elles sont devenues des logements vacants car ceux-ci ont légèrement augmenté entre 2007 et 2012.

Le nombre de logements vacants est faible sur la commune et représentait en 2012 4% du parc de logements.



III. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

Le projet de développement de la commune de Frémainville s'articule autour de deux axes :

- Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré
- Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver

La commune de Frémainville bénéficie d'une position très intéressante entre les pôles d'emplois que sont Cergy et Mantes-la-Jolie. La commune de Frémainville se caractérise par une croissance démographique continue depuis la fin des années 70. La population communale a doublé sur ces 40 dernières années. En revanche, l'évolution du nombre d'habitants est stable depuis 1999.

Les enjeux identifiés pour le premier axe visent donc à :

- accueillir de nouveaux habitants de façon maîtrisée afin que les équipements et réseaux soient pérennisés et en suffisance
- contribuer à l'accueil de jeunes ménages pour assurer une mixité générationnelle, pérenniser l'école et contribuer à la vie communale

La commune possède une qualité paysagère et environnementale reconnue associant entité agricole et entité boisée.

Les enjeux identifiés pour le second axe sont les suivants :

- préserver la qualité environnementale du territoire de manière à assurer le cadre de vie des habitants
- préserver de l'urbanisation les terres agricoles et boisées
- maintenir la qualité architecturale en tant que vecteur de l'attractivité du territoire

Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré

- Une enveloppe urbaine à conforter
- Créer du lien entre le centre bourg et la Grue
- Pérenniser l'école et les équipements sportifs
- Diversifier le parc de logements
- Secteurs à enjeux pour le développement de la commune

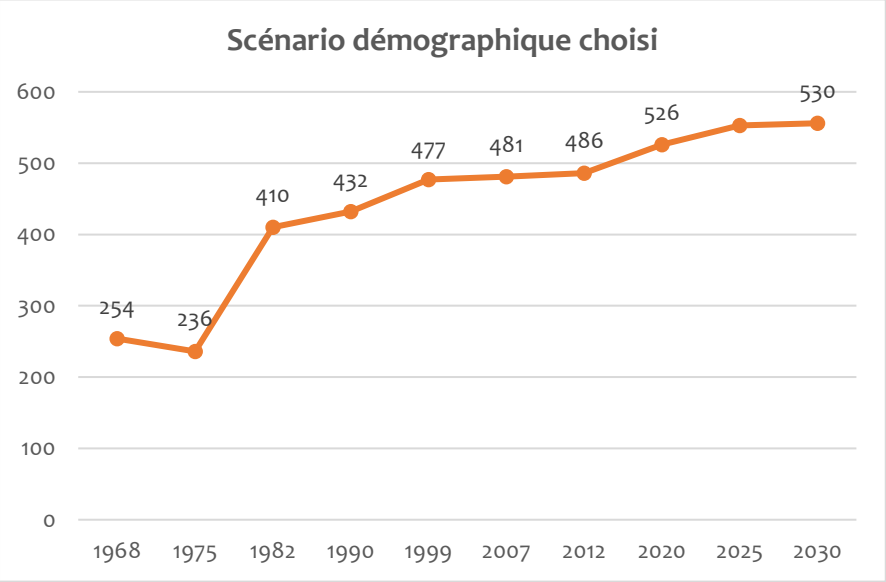
Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver

- Un espace boisé à protéger
- Un espace agricole à conforter et permettre son développement économique
- Des espaces aérés en milieux urbains contribuant au cadre de vie de qualité
- Un objectif de 0% de consommation de terres agricoles pour le développement du bourg
- Une lisière forestière et ses enjeux environnementaux à protéger
- Des cônes de vues à préserver

1 Les objectifs du développement démographique

La commune de Frémainville souhaite augmenter sa population en accueillant une soixantaine de nouveaux habitants d'ici à 2030, afin d'attendre une population d'environ 530 habitants.

L'évolution démographique prévue est donc d'environ +0,75%/an, ce taux est en cohérence avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.



2 Les objectifs du développement de logements

Afin d'accueillir une soixantaine de nouveaux habitants à horizon 2030, la commune a besoin de la production d'environ 50 logements.

Durant l'élaboration du PLU, 23 logements ont été produits, parmi lesquels figurent les 20 logements de la rue Pavé. Le PLU doit donc permettre la réalisation d'environ **30 nouveaux logements**.

La production de nouveaux logements doit s'effectuer en priorité au sein de l'espace bâti, ainsi que dans les bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination.

dans la PAU		Nombre de logements estimé
dents creuses	0	0
parcelles mutables	1,1 ha	3
		3
hors PAU		
changement de destination		
Ferme de la Vauzelle		4
Ferme du Bout Sirop		6
Rue du Pavé		6
		16
	total	**19**

Le tableau ci-dessus démontre qu'environ 19 logements pourront être produits sans consommation de foncier. Afin d'atteindre l'objectif d'une trentaine de nouveaux logements, le secteur dit du Verger a été retenu et son aménagement est cadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de permettre la construction d'environ 10 logements.

IV. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La volonté de ne pas consommer d'espaces agricoles est respectée dans le PLU. La zone à urbaniser consomme seulement 0,2 hectare d'espace naturel pour de l'habitat.

Les besoins en logements pourront être combler grâce aux corps de ferme pouvant changer de destination et au comblement de dents creuses et parcelles mutables.

V. LES OBJECTIFS DE LA REGLEMENTATION DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants a été déterminante dans les choix d'urbanisation.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et d'occupations du sol sur le territoire intercommunal. Les objectifs poursuivis par le règlement sont détaillés ci-après, zones par zone.

1 Les zones urbaines

1.1 La zone Ua

Il s'agit du noyau ancien de la commune. La densité bâtie est assez importante avec une implantation des bâtiments en limite de rue.

La zone Ua est définie selon les caractéristiques morphologiques : implantation des maisons à l'alignement, mitoyennes, formant un front bâti continu et cadrant ainsi l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité ancienne cohérente.

1.2 La zone Ub

Elle correspond aux secteurs d'extension du bourg, et comprend majoritairement des pavillons. La densité est moins élevée qu'en zone Ua.

Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'évolution du bâti de type pavillonnaire, de permettre la densification de ces espaces et d'adapter le volume constructible supplémentaire à la taille des parcelles et des constructions existantes.

2 La zone à urbaniser (AU)

Cette zone est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour laquelle des aménagements seront nécessaires au préalable.

Les règles ont pour but de permettre l'optimisation de la consommation foncière sur ces secteurs ouverts à l'urbanisation. L'objectif est d'assurer une bonne intégration dans le fonctionnement urbain actuel des sites sur lesquels les futures opérations vont s'implanter.

3 Les zones agricoles

3.1 La zone A

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

3.2 Les zones Ar et Ap

La zone Ar dispose de règles de constructibilité encadrée pour des raisons paysagères.

La zone Ap est totalement inconstructible pour afin de préserver les paysages de la plaine agricole vexinoise.

4 Les zones naturelles

4.1 La zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

4.2 La zone Nc

La zone Nc correspond au château et ses abords et permet de conserver ceux-ci tout en permettant l'évolution du site avec des règles particulières.

4.3 La zone Nd

Il s'agit du secteur de l'ancienne distillerie. Des règles particulières sont appliquées afin de permettre la mise en valeur et l'évolution du lieu.

4.4 La zone Nj

La zone Nj représente les espaces de jardins constituant également la ceinture verte du centre-bourg.

Au sein de ce sous-secteur, seule l'édification d'annexes à la construction principale est autorisée de façon à conserver le caractère de jardin qui permet de préserver le cadre de vie de la commune.

4.5 La zone Nh

Elle correspond aux secteurs bâtis au sein de l'espace naturel.

Cette zone permet l'urbanisation limitée de ces espaces bâtis où certaines dents creuses et/ou parcelles mutables peuvent être urbanisées.

PLU	
Zone urbaine	
Ua	10,3 ha
Ub	9,2 ha
Total	**19,5 ha**
Ouverture à l'urbanisation	
AU	0,2 ha
Total	**0,2 ha**
Zone naturelle	
N	170,3 ha
Nd	0,6 ha
Nh	2 ha
Nj	4,7 ha
Nc	0,5 ha
Total	**178,1 ha**
Zone agricole	
A	217 ha
Ap	139,5 ha
Ar	6,4 ha
Total	**362,9 ha**
Total	**561 ha**

La volonté de 0% de consommation de terres agricoles est respecté dans ce PLU. Les zones naturelles restent dans les mêmes proportions.

Seules les zones urbaines et à urbaniser ont été modifiées. L'ancienne zone NA a disparu. La zone 2NA a été conservée. Dans le même temps, la zone urbaine a augmenté de 1,4 ha. Cela s'explique par l'intégration en zone Ua du corps de ferme Vauzelle et de la partie urbanisée sur l'ancienne zone 2NA.

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE