

Plan Local d'Urbanisme

COULANDON

Rapport de présentation  
Tome 2  
Justifications des choix



#01



**JD Urbanisme**

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

[www.juliendallemagne.fr](http://www.juliendallemagne.fr)



**PRO AND CO**

proandco.urba@gmail.com

06 10 60 85 44

[www.pro-and-co.fr](http://www.pro-and-co.fr)



**SYMBIOS**

symbiosom@protonmail.com

06 59 69 00 73

<https://www.symbios-montavon.fr/>

Accompagner vers **un urbanisme**  
**durable & participatif**

# Table des matières

I. PREAMBULE .....	5
II. L'explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.....	
Le projet communal vise à : .....	6
Le parti d'aménagement retenu est le suivant : .....	6
III. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement DURABLES.....	9
IV. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	13
V. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en place du PADD.....	14
VI. La complémentarité des dispositions du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnées à l'article L, 151-6 du Code de l'Urbanisme .....	17
VIII. Les capacités du PLU.....	28
Le zonage du PLU.....	30



# Partie 1

Explication des choix pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme

## I. PREAMBULE

<b>Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :</b>	
Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;	P6
Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;	P13
Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.	P13
<b>En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :</b>	
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;	P9
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;	P14
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;	P17
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;	P18
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;	-
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.	Cf ensemble du document

## II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT

Le PLU en vigueur affiche un développement important en inadéquation avec la croissance démographique de la commune, (population stable).

Le projet communal vise à :

- Préserver les activités économiques (commerce du bourg, tourisme, agriculture, artisanale), nécessaires au territoire,
- Développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques et respectant les orientations du SCOT et du PLH,

tout en préservant les trames vertes communales et en limitant la consommation foncière.

Le parti d'aménagement retenu est le suivant :

### Sur le développement urbain

Le projet communal affirme clairement une volonté de maîtrise de l'étalement urbain en axant le développement sur l'urbanisation des dents creuses reliées à l'assainissement collectif.

La commune a engagé une réflexion sur la mobilisation des dents creuses inscrites dans l'enveloppe urbaine, ainsi que sur les modes d'organisation permettant de renforcer les fonctions de centralité. Pour cela, l'ensemble de la zone urbaine (comprenant le centre bourg, ses extensions pavillonnaires) apparait stratégique et son développement doit être maîtrisé et encadré.

Ainsi, sur les quartiers périphériques dont l'urbanisation s'est réalisé le long des voies, il a été décidé de limiter l'urbanisation en dessinant les zones constructibles restreintes aux parcelles déjà construites.

### Dans l'enveloppe urbaine du bourg :

5 zones à urbaniser ont été créées. Celles-ci sont stratégiques, en particulier la zone AUa. Elles permettent de densifier raisonnablement ses secteurs en préservant la forme urbaine, les typologies de constructions et la trame verte environnante.

### **Sur le plan démographique**

Le projet de développement s'appuie sur une recherche de maintien et d'accueil des jeunes ménages et cherche à faciliter les parcours résidentiels. Pour cela, le PLU a mis en œuvre une plus grande diversité de logements, favorisant une mixité sociale et générationnelle.

La commune se conforme aux préconisations du SCOT, en cherchant à produire 2 logements par an, même si cela dépend essentiellement du marché.

### **Sur le plan résidentiel**

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le PLU recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations.

La diversification résidentielle communale passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.). Pour cela le PLU impose sur certaines orientations des logements groupés sous forme d'habitat villageois et sur de petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

### **Sur le plan des équipements**

Avec la réalisation de la nouvelle crèche, la commune dispose d'un équipement stratégique pour accueillir une population plus jeune. Coulandon dispose donc d'un niveau d'équipement suffisant pour les prochaines années.

### **Sur le développement économique**

La commune s'inscrit dans la politique économique portée par Moulin Communauté.

Le projet initial de la commune était d'agrandir la zone d'activités afin d'accueillir de nouvelles activités artisanales. Toutefois, les enjeux écologiques identifiés par le bureau des études SYMBIOS lors de sa campagne de terrain pour réaliser l'état initial de l'environnement ont conduit la Commune à réduire ses ambitions de développement. Plusieurs nouvelles localisations de l'extension de la zone d'activités ont été discutées avec la chambre d'agriculture et les services de l'État. Pour finir, les autres sites proposés disposaient d'enjeux agricoles, notamment, et ils n'ont pas été retenus.

Ainsi, seules deux petites parcelles au sein de la zone d'activités actuelle seront conservées en zone Ui.

## Les enjeux de maîtrise des déplacements

La commune s'est développée le long des voies de communication.

Le nouveau PLU prévoit des futurs quartiers dans le centre bourg et dans les grandes dents creuses du hameau de la Poterie afin que les nouveaux logements soient le plus proche possible du bourg, des équipements et de l'école.

L'enjeu est essentiellement de relier en mode doux :

- Les futurs quartiers. Un maillage piétonnier est intégré dans les secteurs de développement pour favoriser une continuité des parcours.
- La voie verte au village dans l'objectif d'inciter les touristes à se rendre au restaurant du bourg.

## Sur la protection des espaces naturels

Les grands secteurs de ZNIEFF et la Queune sont classés en zone naturelle.

Le projet communal recherche le développement de la « nature » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

La préservation des milieux écologiques représente un enjeu important sur le territoire communal où les espaces naturels sont nombreux et de bonne qualité.

Les secteurs d'intérêt écologique sont les suivants :

- Les principaux espaces naturels boisés et les ripisylves ;
- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau ;
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore ;

- Les éléments de trame verte urbaine (parcs des châteaux principalement).

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité communale et leur préservation est un des fondements du PADD.

## Sur la protection des espaces agricoles

7 exploitations ont été identifiées, représentant une grande partie du territoire. Le projet de PLU préserve l'agriculture en définissant une zone agricole qui permet l'implantation de bâtiments agricoles sur la commune. Par ailleurs, la zone urbaine a été délimitée à plus de 100 mètres des exploitations, garantissant ainsi leur développement sans pression liée à la proximité de nouveaux habitants.

## Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont également été pris en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains, notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte villageoise par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial constituant des éléments d'identité de la commune :

- Éléments végétaux : haies, arbres isolés, continuums boisés le long des cours d'eau, etc.
- Préservation des grands parcs des châteaux.

Ce choix de protection est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de la qualité de vie des habitants.

### III. LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

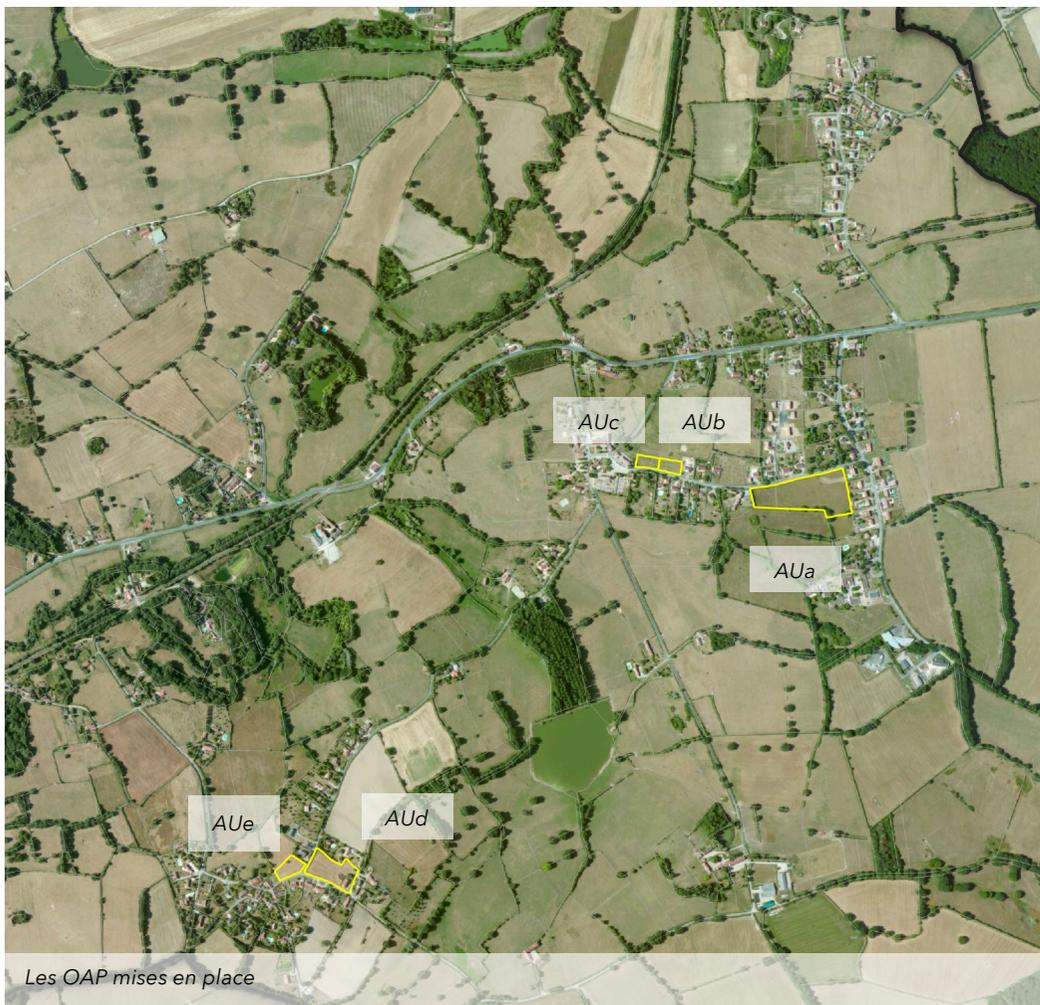
Le PLU de Coulandon identifie 5 secteurs d'orientations d'aménagements (OAP). Ils ont été instaurés sur tous les secteurs de développement futur (zone AU à vocation d'habitat).

Les zones AUa (habitats) sont traitées par des OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

#### **Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8 du code de l'urbanisme (extrait)**

Les orientations d'aménagement doivent également traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et les réseaux.



## Compatibilité des OAP avec le PADD Principaux extraits

### Pour les OAP des zones AUa d'habitats

- Objectif 5 « limiter le développement urbain au bourg, ainsi qu'aux hameaux de la Poterie et Certilly. Favoriser l'organisation des dents creuses. p8
- Poursuivre le développement des cheminements doux entre le centre bourg et les pôles d'habitat. p11
- Objectif 2 : « Sauvegarder les espaces boisés : forêts, haies et arbres isolés. » p12

**Les orientations ont pour objectifs :**

- Étendre la centralité en prolongeant l'urbanisation (*AUa, b et c*).
- De gérer l'urbanisation des « interstices » de l'enveloppe urbaine (*AU, c, d et e*).
- D'organiser les aménagements, les accès et les cheminements doux (*ensemble des zones AU*).
- De maintenir une cohérence paysagère : hauteur bâtie, implantation du bâti, densité, espace vert... (*ensemble des zones AU*).
- D'imposer une densification raisonnable des secteurs conformément aux orientations du SCOT et des différentes lois en vigueur (*ensemble des zones AU*).
- De préserver certains espaces verts de respiration inscrits dans la zone urbaine, en particulier par la création d'un espace vert collectif dans la zone AUa.

De plus, les modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir la qualité du cadre de vie. La mise en place des orientations d'aménagement permet également :

- Assurer leur intégration paysagère et une insertion au fonctionnement villageois ;
- Permettre une densification raisonnée et adaptée pour chaque secteur ;
- Diversifier les types d'habitats (groupés et individuels).

Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale et générationnelle (par la mise en place d'un emplacement réservé permettant l'implantation d'une résidence seniors). Par ailleurs, ces espaces disponibles doivent permettre la mise en œuvre d'une densification et d'une forme de construction plus villageoise, assurant ainsi une continuité villageoise et non une déconnexion, comme

l'ont souvent été les développements de la commune depuis plusieurs années. Il s'agit d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

**Les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :**

- La prise en compte de la topographie. Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse ;
- La qualité énergétique des constructions : il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires (possibilité de mise en place de serres, d'utilisation optimale de panneaux solaires) ;
- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à :
  - o Éviter les masques solaires entre les constructions ;
  - o Préserver les vues ;
  - o Limiter les vis-à-vis entre les logements.
- La gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Des surfaces non imperméabilisées sont imposées sur les sites ;
- La compacité bâtie et la diversité de l'offre résidentielle : chaque secteur participe à la diversification résidentielle dans un objectif de moindre consommation foncière ;
- Le développement d'une trame verte de proximité ;
- Le développement de parcours piétons et de leur maillage avec les cheminements existants.

### Mise en place d'une gradation des densités de construction :

Des densités minimales sont mises en place sur les secteurs d'urbanisations futurs afin de respecter :

- Les orientations du SCOT en vigueur.
- Les lois en matière de limitation de la consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.

### Mise en place d'un phasage de l'urbanisation

L'échéancier est imposé par l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles.* »

La zone AUa, la plus structurante, devra s'urbaniser en 1<sup>er</sup>. Son aménagement intérieur se réalisera en 3 phases.

Les autres zones AU s'urbaniseront conformément au tableau ci-contre. Cela me permettra de différer dans le temps :

- La réalisation des nouveaux quartiers,
- L'accueil de nouveaux habitants,
- L'utilisation des différents équipements d'intérêt collectif.

Les zones	Le mode d'urbanisation	Le phasage
AUa	Cf aménagement ci-contre	Les zones AUb, AUc, AUd et AUe ne peuvent pas s'urbaniser en même temps. Chaque permis d'aménager devra être accordé avec un minimum de six mois d'écart.
AUb	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUc	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUd	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUe	Aménagement en une seule opération d'ensemble	

#### IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Mise en place d'une densité minimale sur l'ensemble des zones AU afin de réduire l'optimisation du foncier.
- Les zones urbaines ont été dessinées au plus près du bâti. Ainsi, les fonds de parcelles peuvent parfois être coupés et classés en zone agricole ou naturelle. L'objectif est notamment d'empêcher la construction de nouvelles maisons sur les arrières de parcelles, dans ces secteurs peu propices à la densification.
- L'emprise de la zone Ui dédiée à la zone d'activités économiques a été fortement réduite afin de préserver l'environnement et l'agriculture.

**Au global, le nouveau PLU réduit de près de 38 % les zones constructibles.**

Le PLU a cherché à limiter les développements périphériques qui sont les plus impactants pour la consommation foncière. Ainsi, parmi les 3,9 ha de tènements potentiellement constructibles du futur PLU, plus de 75% sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (mise en place de densité minimale...).

	Surface constructible en ha Ancien PLU	Surface constructible en ha Nouveau PLU	Surface concernée en ha
Zones habitat/équipement/ activité	59,0	39	-34,7 %
Zones AU	7,5	3,0	-60,4 %
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>41</b>	<b>-37,6 %</b>

## V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le PADD dégage 4 enjeux clés à retenir :

Enjeu I : « Une commune liée à l'eau et la nature. »

Enjeu II : « Une commune à forte qualité paysagère et patrimoniale. »

Enjeu III : « Une commune à multipolarité, concentrée et éclatée. »

Enjeu IV : « Une commune à fort maillage viaire. »

### **Enjeu I : « Une commune liée à l'eau et la nature. »**

*Il est donc nécessaire d'intégrer et de sauvegarder les continuités écologiques du territoire.*

*Le PADD veille donc à maintenir, développer et renforcer la trame verte et bleue sur tout le territoire communal.*

- Mise en place d'une protection des zones humides, des corridors écologiques, des haies, des boisements etc. au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

*Pour cela, une partie de la zone d'activités sera reclassée en zone agricole, celle-ci étant impactée par une zone humide.*

Le bureau d'études SYMBIOS a délimité une zone humide ne faisant pas partie du préinventaire de l'Allier. La commune a donc décidé de réduire sa zone d'activité en reclassant la partie concernée par la zone humide en zone agricole et en élément remarquable.



*La commune souhaite également l'amélioration de la qualité des eaux souterraines, la lutte contre la pollution de l'air, ainsi que la gestion des eaux pluviales et eaux usées.*

- Le règlement du PLU impose la rétention des eaux pluviales à la parcelle et met en place 25 % d'espace non imperméabilisé au minimum par logement

**Enjeu II : « Une commune à forte qualité paysagère et patrimoniale. »**

*En maîtrisant le développement du tissu urbanisé, la commune assure ainsi la protection de l'environnement. Coulandon s'engage à protéger les espaces naturels et paysagers sur son territoire.*

- Seuls les deux hameaux en assainissement collectif sont classés en zone urbaine, leurs enveloppes ne sont quasiment pas étendues.
- L'enveloppe du Bourg est amenée à se développer autour de trois zones AU à vocation d'habitat.

Ces extensions restent toutefois fortement limitées, et les potentiels constructibles sont divisés par trois par rapport au PLU en vigueur.

*Le PADD de Coulandon prévoit donc de maintenir et de sanctuariser ces espaces agricoles.*

*Il est donc nécessaire de préserver l'identité rurale et agricole communale.*

- Le PLU a été réalisé en concertation avec les agriculteurs. Plusieurs réunions ont eu lieu avec les agriculteurs et la chambre d'agriculture. Les réflexions ont par exemple porté sur la mise en place d'une zone agricole inconstructible y compris pour les agriculteurs. Ce choix n'a finalement pas été retenu. Une seule grande zone agricole est définie afin de faciliter l'implantation de nouveaux agriculteurs et le maintien des exploitations existantes.

*Il s'agit donc de développer ce tourisme vert de qualité en proposant une offre de loisirs et des services connexes à la demande touristique et des visiteurs.*

- La commune, grâce au classement des châteaux et de l'hôtel-restaurant en zone Nt, permet le développement des activités touristiques en valorisant le bâti patrimonial.

**Enjeu III : « Une commune à multipolarité, concentrée et éclatée. »**

*La zone d'activités communale apparaît essentielle pour l'attractivité de Coulandon.*

- Du fait des enjeux environnementaux, la zone Ui est fortement réduite. Seules deux petites parcelles destinées à accueillir des activités artisanales sont encore libres. Le règlement de la zone permet la densification de celle-ci, les règles d'urbanisation étant souples (pas de surface minimale en espaces verts, par exemple).

*Le PADD prévoit donc le renouvellement du pôle bâti afin d'éviter l'étalement urbain de la commune.*

*Il est donc nécessaire de réhabiliter le parc ancien afin de répondre aux enjeux concernant notamment les performances énergétiques et la sécurité du bâti.*

- Le règlement du PLU est conçu de manière à être facilement applicable et peu contraignant, ce qui peut faciliter la réhabilitation des logements. En particulier dans les zones dédiées au tourisme (Nt) qui permettent la transformation des habitations en équipements collectifs, bureaux, activités touristiques, etc.

À travers son PADD, la commune s'engage à favoriser la mixité sociale dans les nouvelles constructions afin de diversifier l'offre en logements.

- Il a été réfléchi à la mise en place d'une servitude de mixité sociale, mais cette disposition n'a pas été retenue. En effet, la taille des opérations ainsi que le prix du foncier auraient conduit à rendre économiquement non réalisables, les futures opérations de construction d'habitat.
- Toutefois, les orientations d'aménagement mises en place imposent, notamment pour celle du centre bourg de l'habitat groupé de type villageois. L'apparition d'une mixité dans les formes de logements permet également d'accueillir une population plus variée.

#### **Enjeu IV : « Une commune à fort maillage viaire. »**

*Coulandon souhaite développer les modes de déplacements doux et souhaite introduire les transports en commun. Cet effort permettra de limiter la place de la voiture et son utilisation.*

*Dans son PADD, la commune s'engage donc à organiser le stationnement en ciblant notamment les secteurs stratégiques. L'absence de stationnement pour les deux roues devra également être résolue.*

*C'est pourquoi Coulandon s'engage à poursuivre le développement des modes doux.*

- L'OAP du centre bourg impose des cheminements doux et en particulier un maillage Est-Ouest.
- La commune a mis en place un emplacement réservé pour relier la future voie verte au centre bourg.

*Enfin, la commune souhaite que son réseau numérique soit développé afin de rejoindre le niveau départemental en termes de desserte de la population au nouveau monde du numérique favorisé par le télétravail.*

- Le PLU peut difficilement agir sur cet axe. Toutefois, la commune, en centrant l'urbanisation sur le centre Bourg et sur le hameau de la Poterie (dans les dents creuses), facilitera le déploiement de la fibre sur ses nouveaux quartiers.

## VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

La mise en place d'OAP permet d'imposer des éléments qui ne peuvent pas l'être dans le règlement écrit du PLU, notamment sur le volet de la qualité paysagère.

Par exemple, l'instauration de densités minimales garantit une bonne application du SCOT et des lois (Grenelle, ZAN...) sur la réduction de la consommation foncière.

Les densités mises en place permettent de densifier raisonnablement ces espaces situés dans des zones pavillonnaires faiblement denses.

Les OAP imposent des cheminements doux, des protections d'éléments remarquables ou des boisements et permettent de mutualiser les accès (réduction des risques et optimisation du foncier).

## VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES

### RAPPEL DES ZONES

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

#### Les zones U

Dites zones urbaines, 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 ;

#### Les zones AU

Dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

#### Les zones A

Dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

#### Les zones N

Dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet en cause le zonage de l'ancien document d'urbanisme, notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en œuvre par le PLU.

## LE DOCUMENT GRAPHIQUE INSTAURE

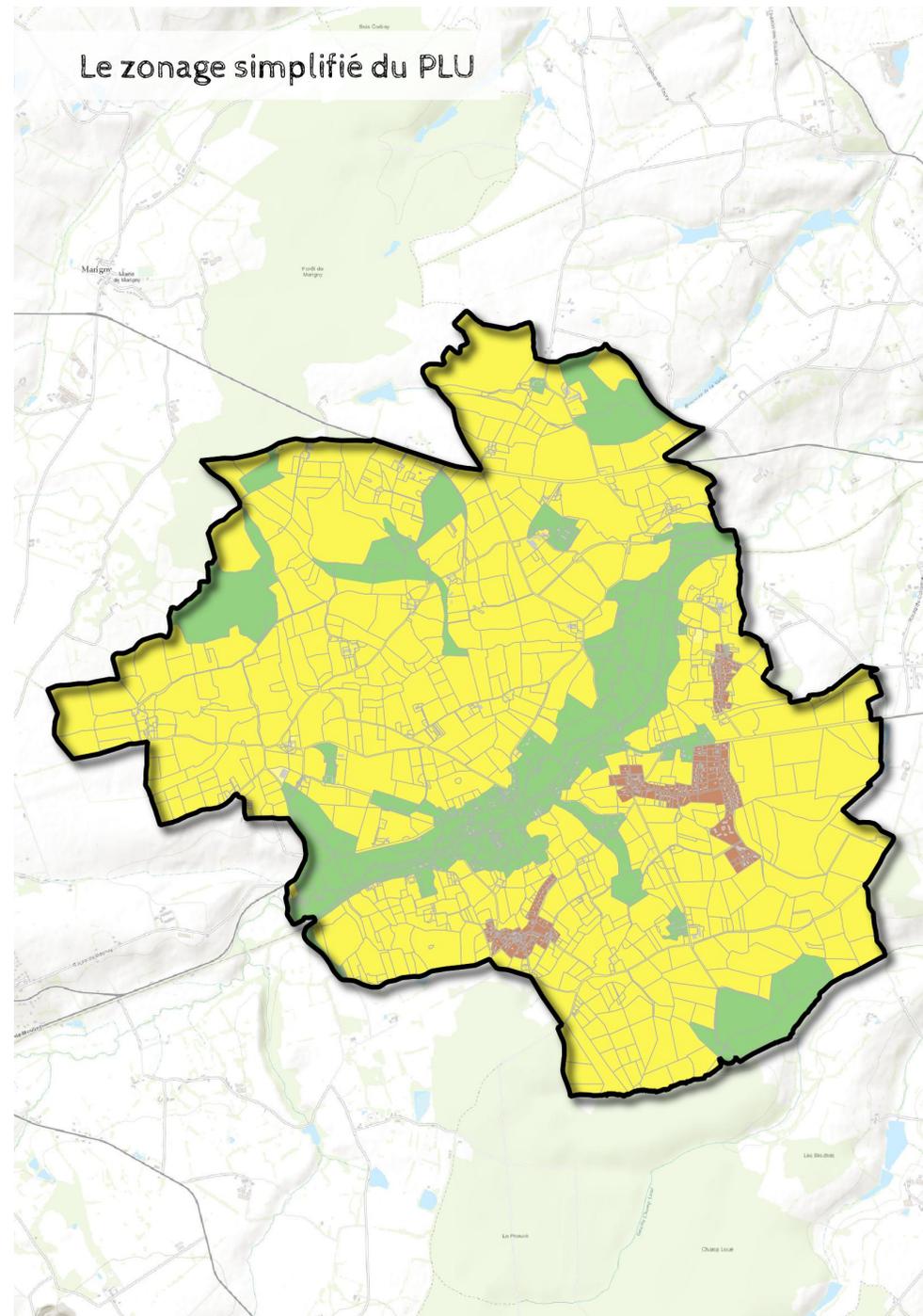
- Une zone Ua dédiée au centre bourg (bâti à l'alignement, hauteur plus importante, densité plus élevée...)
- Une zone Ub dédiée à la zone pavillonnaire (bâti en retrait, hauteur en RDC ou RDC+1...)
- Une zone Ue dédiée aux équipements d'intérêts collectifs.
- Une zone Ui des activités économiques.
- Une zone agricole constructible uniquement pour les agriculteurs.
- Une zone naturelle avec plusieurs sous-secteurs dédiés au tourisme.

## LE PLU MET EN PLACE LES ZONES A URBANISER SUIVANTES

L'ensemble des cinq zones sont ouvertes à urbanisation et couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation.

AUa : Il s'agit du secteur de développement le plus important

AUb, AUc, AUd, AUe : il s'agit de secteurs de taille beaucoup plus restreinte, dédiés à de l'habitat individuel ou groupé.



## LE PLU MET EN PLACE LES ZONES URBAINES SUIVANTES

Les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif sont classés en zones urbaines.

### La zone Ua

Elle correspond au centre ancien historique du bourg. Cette délimitation correspond au secteur où le bâti est à l'alignement des voies.

Les commerces se trouvent dans cette zone.

### La zone Ub

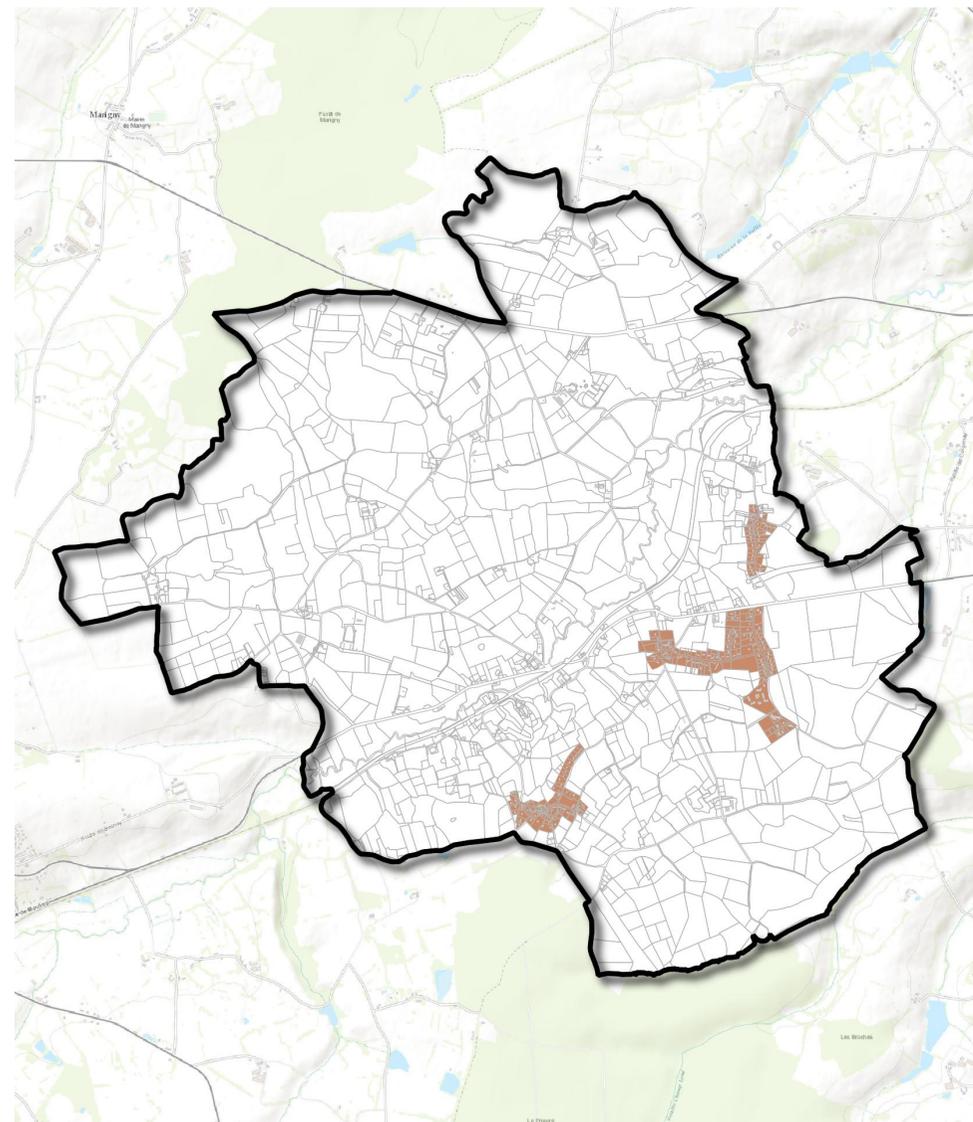
Elle correspond aux quartiers pavillonnaires du bourg et les hameaux en assainissement collectif. Les commerces sont inexistants. Les hauteurs et les densités y sont plus faibles que dans la zone Ua.

### La zone Ui

Elle correspond à la ZAE de la Pièce du Chêne.

### La zone Ue

Elle correspond au pôle d'équipements (mairie, école, crèche et stade).

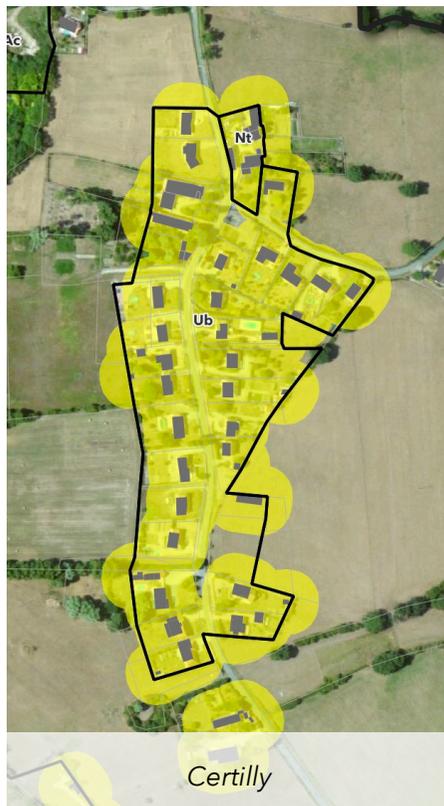


L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de consommer le moins possible d'espaces agricoles et naturels.

La carte ci-contre trace, d'une façon théorique, une zone tampon de 25 m autour de chaque bâtiment.

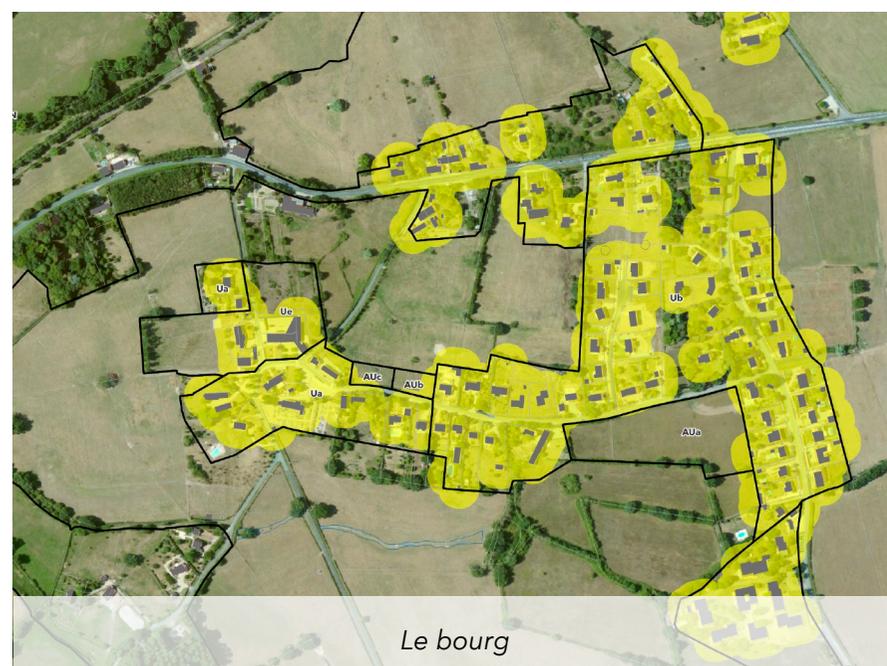
Le zonage « U » a par la suite été dessiné plus précisément, en tenant compte

- des jardins,
- des limites parcellaires,
- des corridors écologiques,
- des enjeux agricoles,
- des possibilités de densification ou d'étalement urbain.



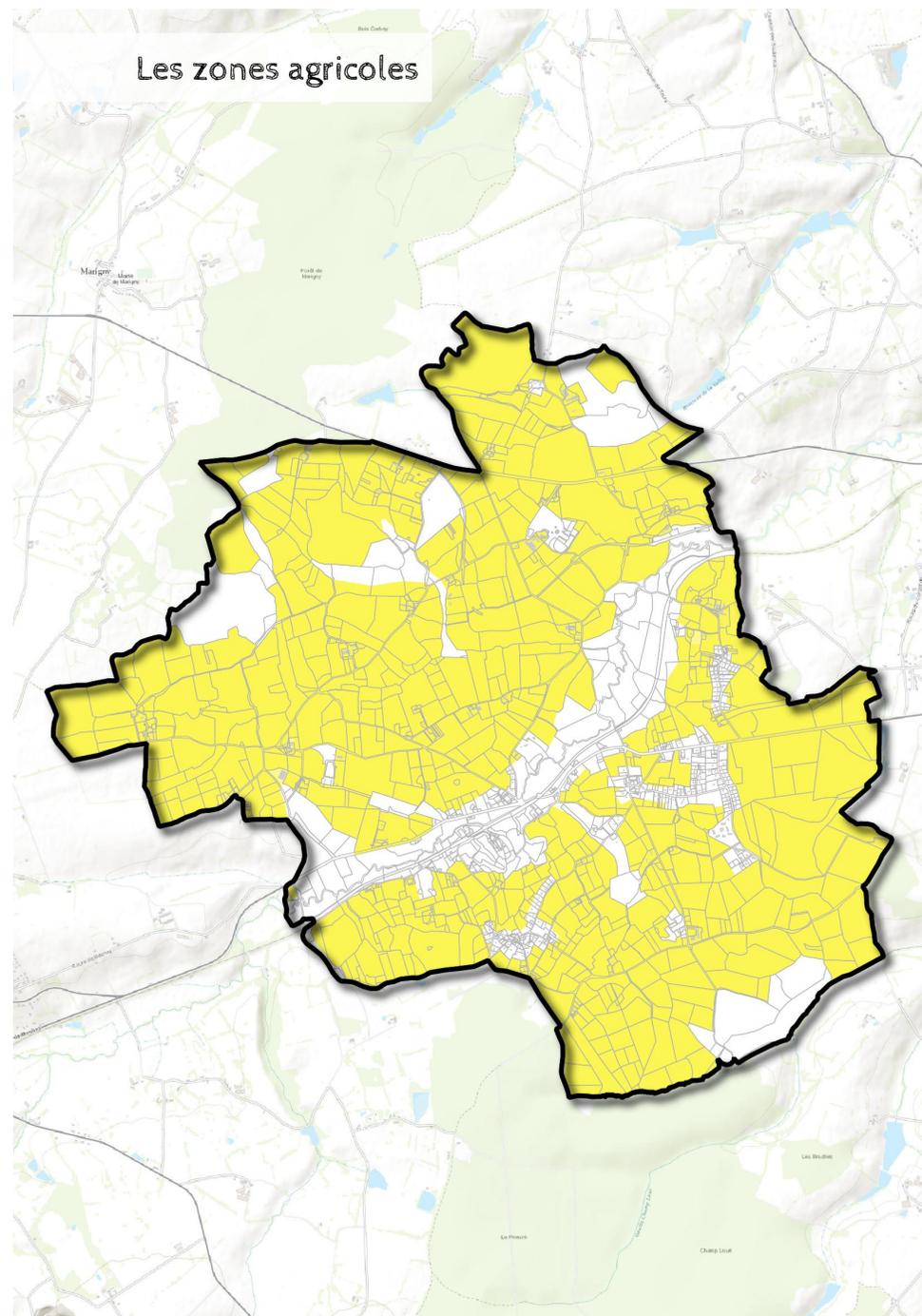
La carte ci-après montre que le zonage constructible du PLU correspond le souvent à la bande de 25 m.

Certaines parcelles, situées en limite avec de la zone agricole ou naturelle, sont de tailles importantes. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'un double classement : une partie en zone urbaine et une partie en zone agricole ou naturelle. L'objectif est, rappelons-le, de limiter la consommation foncière et de densifier l'intérieur de l'enveloppe urbaine plutôt que ses extérieurs.



### Les zones agricoles

L'ensemble des exploitations agricoles identifiées dans le PLU est classé en zone agricole.



La zone Ac est dédiée aux activités de déblai/remblai. Une seule construction de 400m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée (industrie/entrepôt). Cette zone est située sur un secteur de remblai existant.

Les 2 zones Ai permettent de gérer des activités économiques déjà existantes : la menuiserie (à droite) et une entreprise de travaux publics (au centre).

Les zones Ac et Ai sont situées à plus de 100m de bâtiments agricoles en activités.



## Les zones naturelles

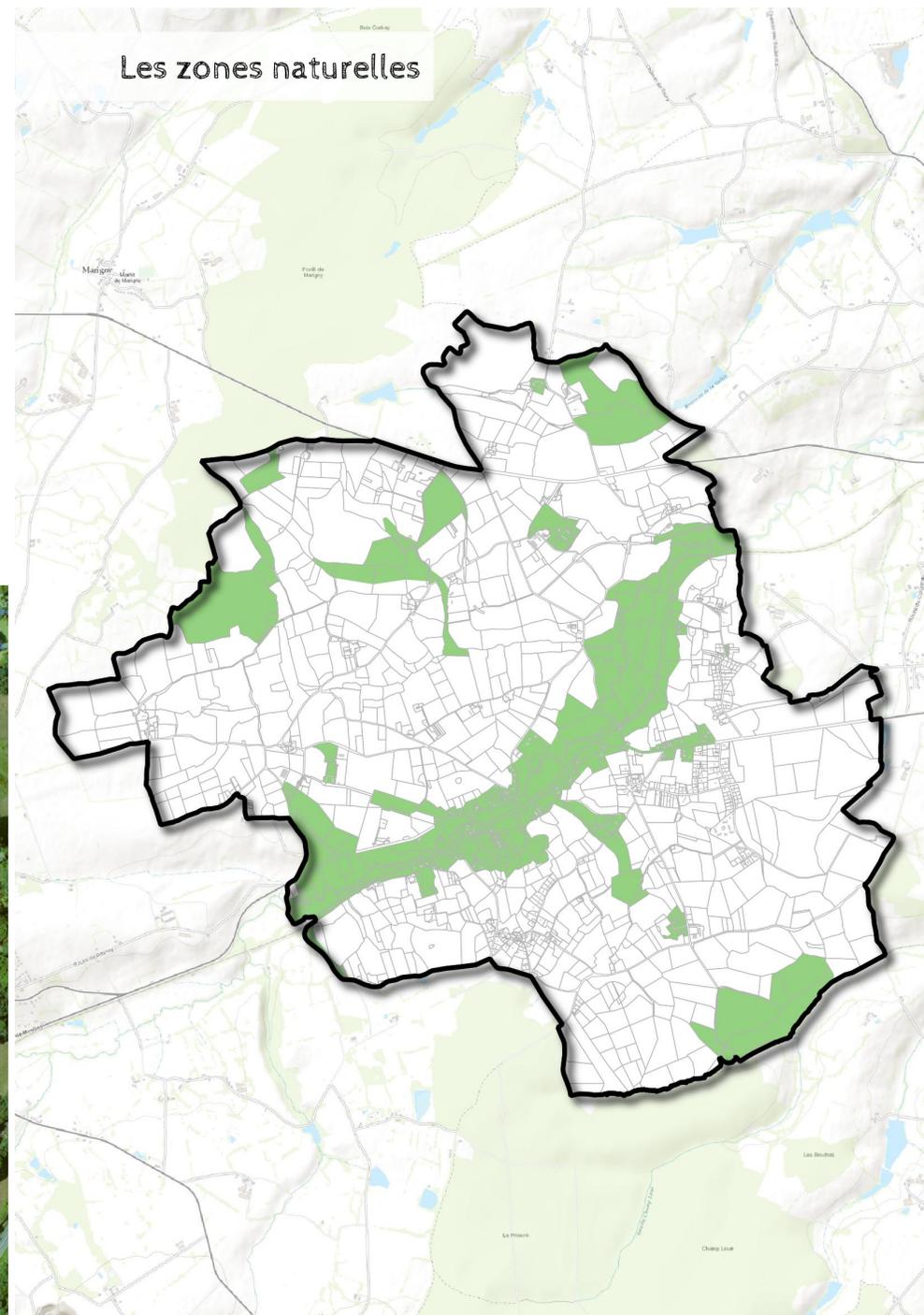
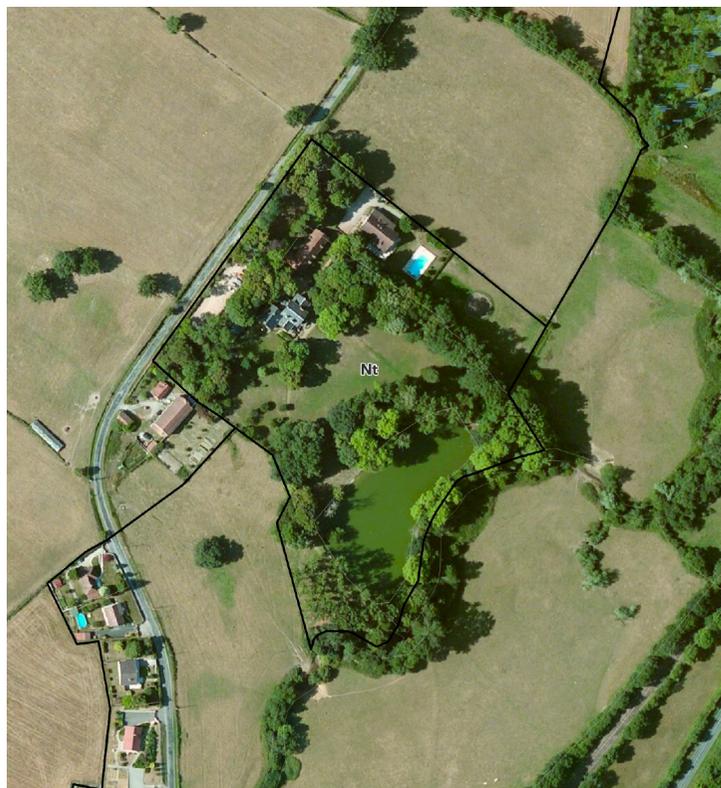
La zone N est mise en place :

- Sur les principaux boisements et le long de la Queune.

Plusieurs sous-secteurs sont instaurés :

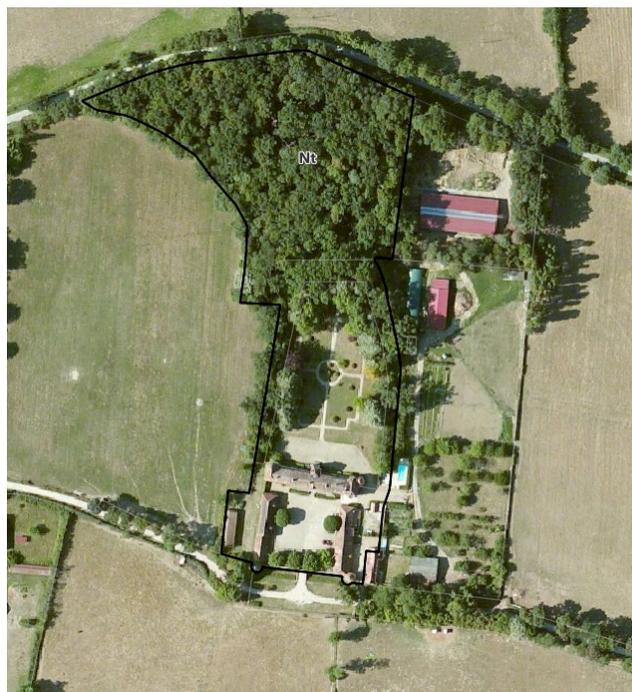
- Sous-secteur Nt (naturel touristique) dédié aux projets de valorisation touristique des châteaux et de l'hôtel-restaurant.

L'hôtel-restaurant classé en zone Nt.



Les zones Nt (Naturelle touristique) ont été définies sur les châteaux de la commune. Le zonage Nt a été tracé de façon à exclure les bâtiments agricoles en activité.

Le règlement permet la valorisation du bâti dans le volume existant, avec une extension possible de 80m<sup>2</sup> et la construction de 5 habitations légères de loisirs au maximum.



### Les éléments remarquables végétaux

Sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- corridor écologique (bande tampon de 25m de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans la BD Topo de l'IGN),
- boisements,
- ripisylves,
- zones humides,
- parcs et boisements, notamment privés. L'objectif est de préserver les boisements des châteaux (parc traditionnel).

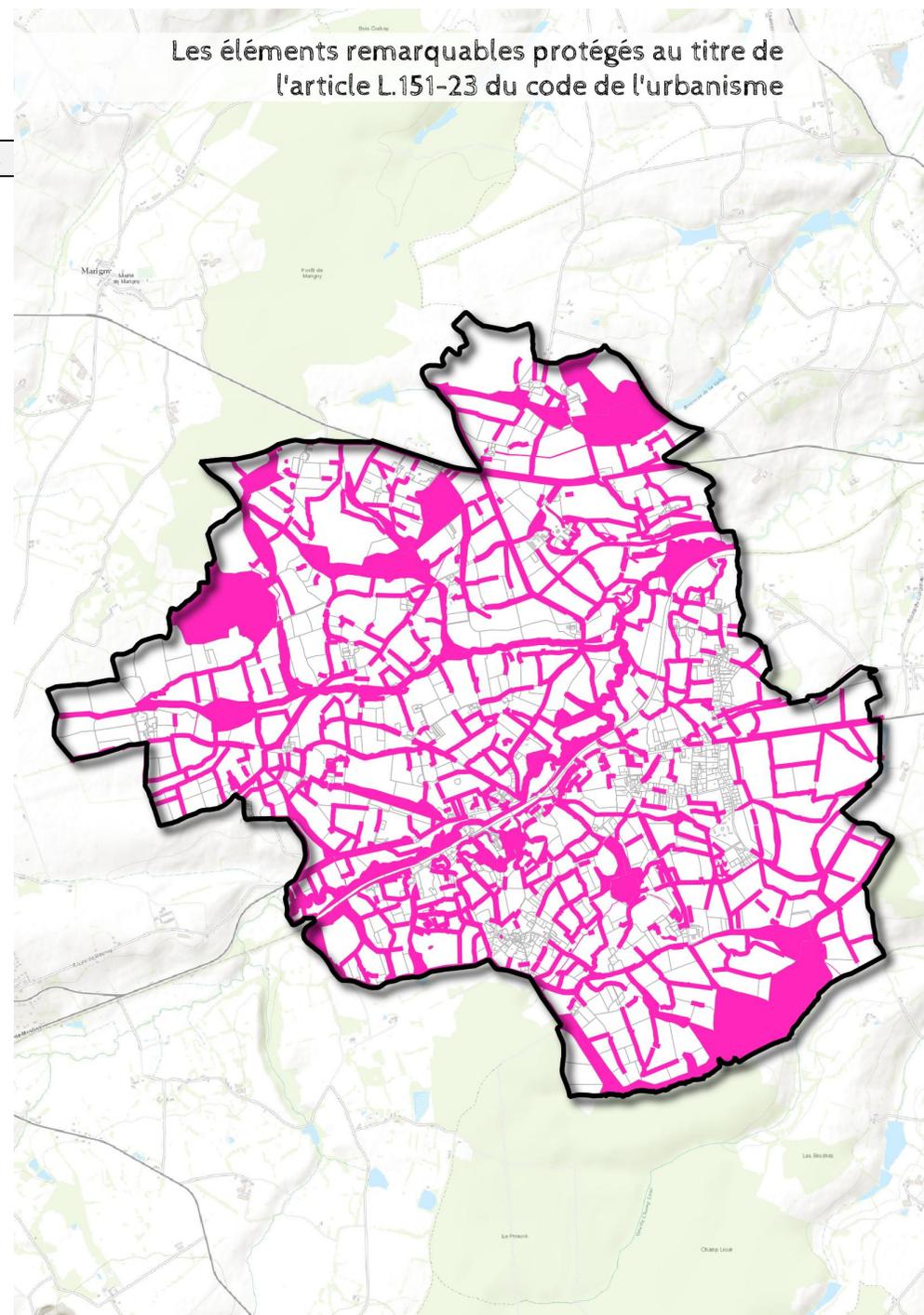
Ces éléments ont un double intérêt : écologique et paysager.

Les règles mises en place permettent la préservation des éléments identifiés.

**Au total, les surfaces protégées dans le PLU (EBC/éléments remarquables) augmentent de plus de 235% auxquels s'ajoutent près de 98 km de haies protégées dans le nouveau PLU**

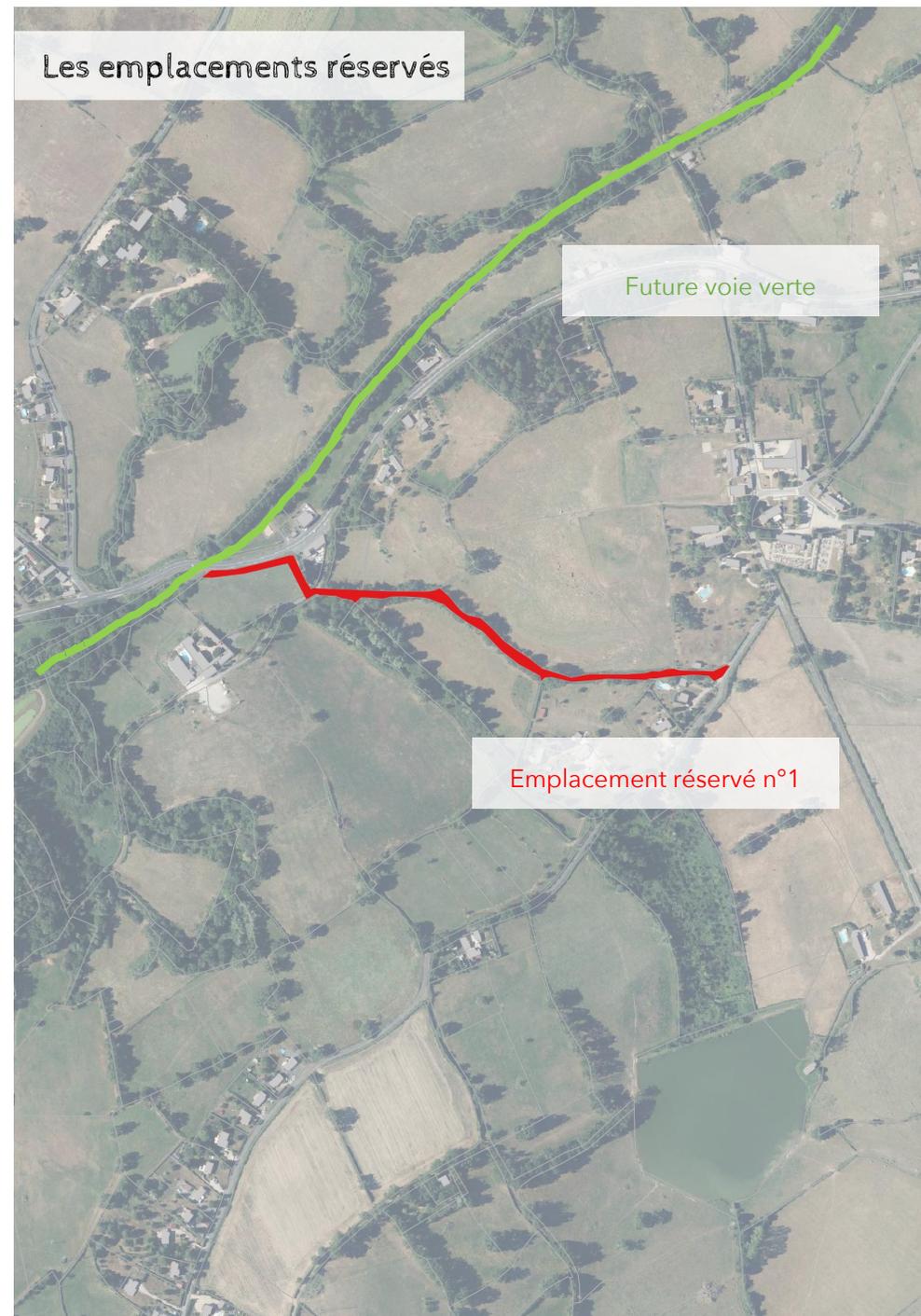
	PLU en vigueur	Futur PLU (surface en Ha)
Corridors écologiques		220
Parcs et boisements	90 (environ)	3,1
Zones humides (pré localisation inventaire Allier)		51,1
Zones humides (inventaire de terrain SYMBIOS)		9,4
Total des protections	90	283,6

Haies



### Les emplacements réservés

Un emplacement est créé. À destination de la commune, il doit permettre de relier la future voie verte au centre bourg et à son restaurant.



## VIII. LES CAPACITES DU PLU

Le PLU est compatible avec le SCOT et en accord avec le PADD débattu.

75 % des potentiels constructibles sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

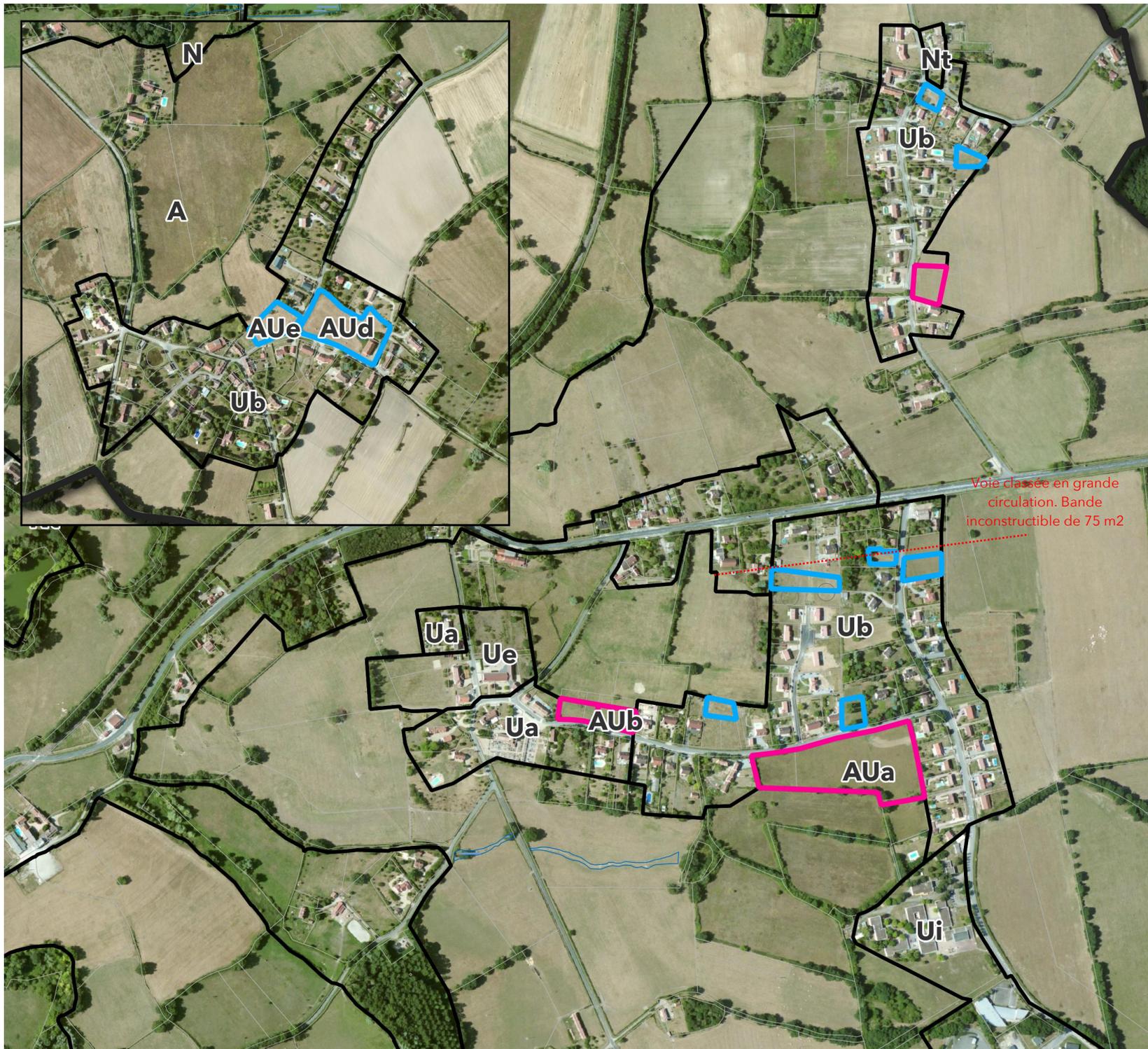
Le développement se réalise majoritairement en extension de l'urbanisation, la commune ne disposant pas suffisamment de dents creuses. De plus, les dents creuses sont pour la majorité de petites parcelles situées dans des lotissements et ne permettent donc pas la réalisation d'un projet d'ensemble plus dense et plus cohérent.

Au total et **en prenant en compte le phénomène de rétention foncière**, 3 ha sont constructibles dans le PLU.

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	3	2,2	56 %
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	9	1,7	44 %
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0 %</b>

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels soumis à OAP	4	2,9	74,4 %
Autres potentiels	8	1,0	25,6 %
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0 %</b>

	Orientations du PADD	Estimation pour le PLU (avec la prise en compte d'une rétention foncière de 30%)
Production théorique de logement	21	27
Surfaces constructibles maximales en ha	2,1	3,0
Densité moyenne	10	9



# COULANDON

Les potentiels théoriquement constructibles du nouveau PLU

**3,9 ha de potentiels**

 2,2 ha  
Potentiels en extension de l'urbanisation

 1,7 ha  
Potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

 AU Zone A Urbaniser du PLU

A

Voie classée en grande circulation. Bande inconstructible de 75 m2



0 100 200 m

## Le zonage du PLU

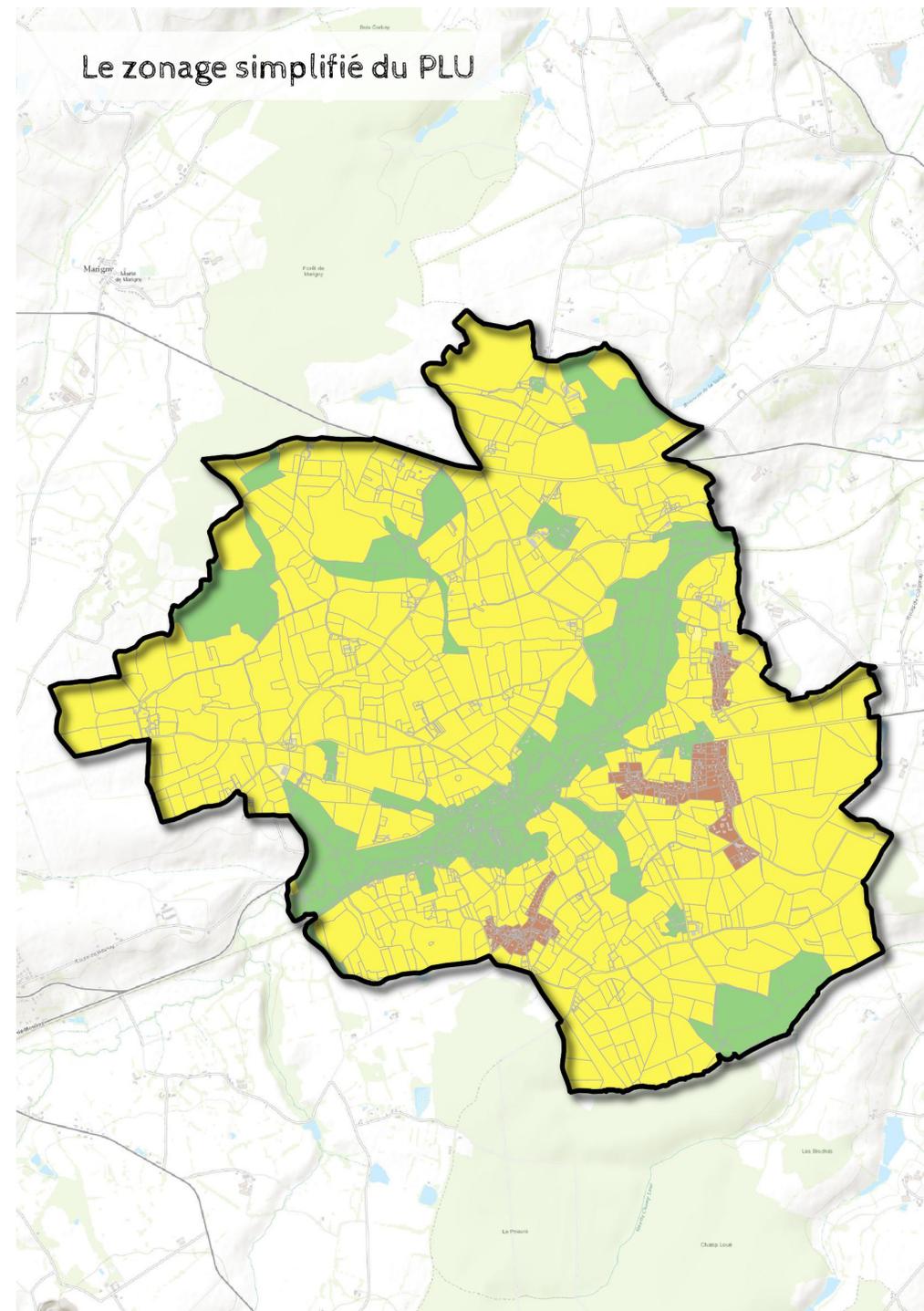
Le PLU raisonne sur 12 ans.

Le rythme de construction se conforme à celui du SCOT et du PLH. Cette dynamique de construction d'environ 2 logements/an permet à la commune de conserver son école et sa crèche.

La commune rappelle que ce nombre de logements est théorique et que de nombreuses parcelles, actuellement classées en zones constructibles, font l'objet de rétention foncière.

**Au global, le nouveau PLU réduit de près de 38 % les zones constructibles.**

Le PLU a cherché à limiter les développements périphériques qui sont les plus impactants pour la consommation foncière. Ainsi, parmi les 3,9 ha de tènements potentiellement constructibles du futur PLU, plus de 75% sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (mise en place de densité minimale...).



## *Les surfaces des zones*

Surfaces calculées automatiquement avec le SIG.  
Il peut donc y avoir des différences sur les totaux.

	Surface en ha
<b>Ua</b>	3
<b>Ub</b>	28
<b>Ue</b>	2
<b>Ui</b>	5
<b>Total</b>	<b>39</b>
<b>AU</b>	<b>3</b>
<b>A</b>	1330
<b>Ai-Ac</b>	2
<b>Total</b>	<b>1330</b>
<b>N</b>	315
<b>Nt</b>	16
<b>Total</b>	<b>331</b>
<b>Total</b>	<b>1702</b>