

Plan Local d'Urbanisme

GASTINS

ÉLABORATION	1 ère RÉVISION
prescrite le : 28 janvier 1999	prescrite le : 5 février 2015
arrêtée le : 2 mai 2002	arrêtée le : 5 février 2018
approuvée le : 15 mai 2003	approuvée le : 14 mai 2019
modifiée les : 21 avril 2005 - 21 mai 2007	modifiée les :
révision simplifiée le : 5 août 2010	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1

**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



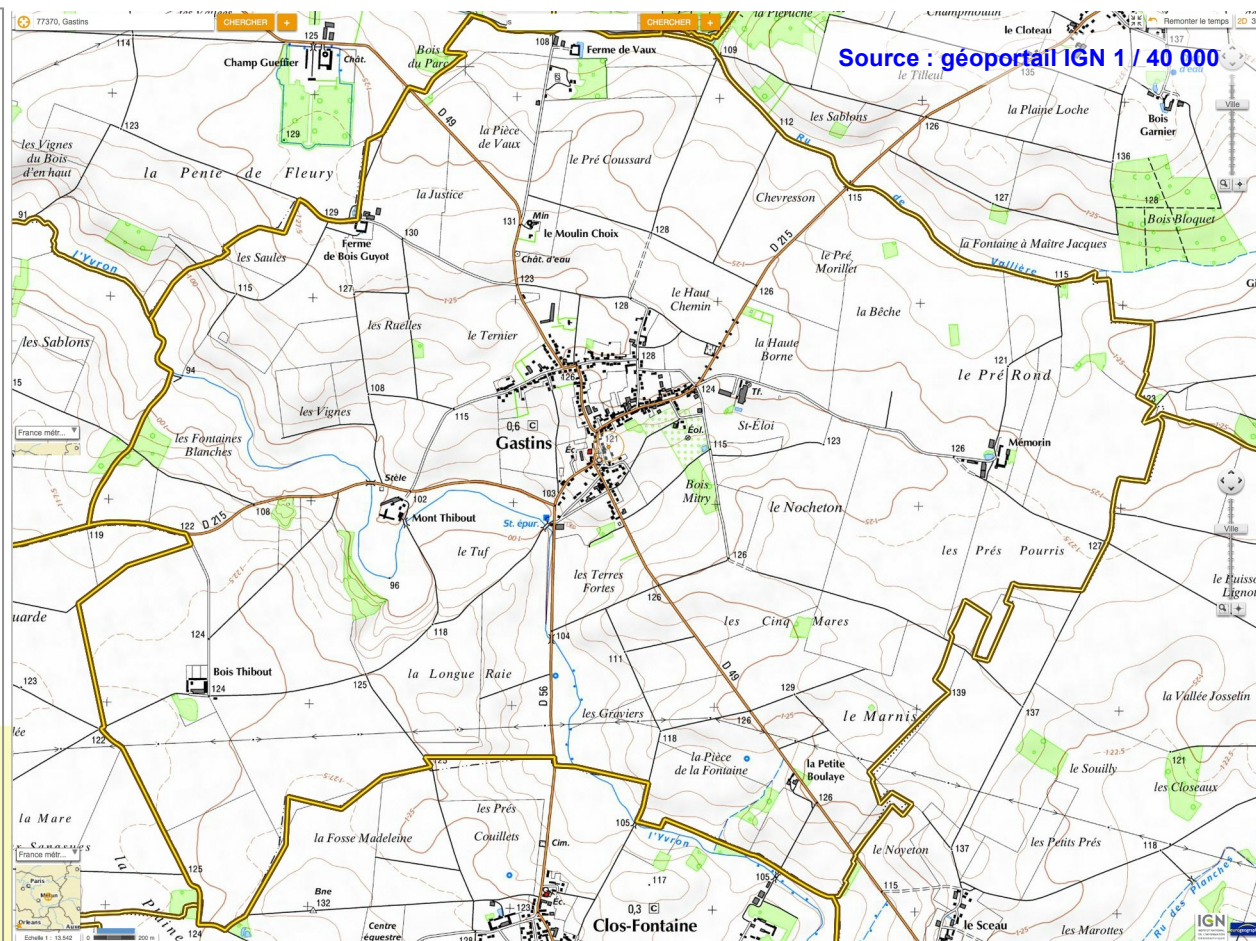
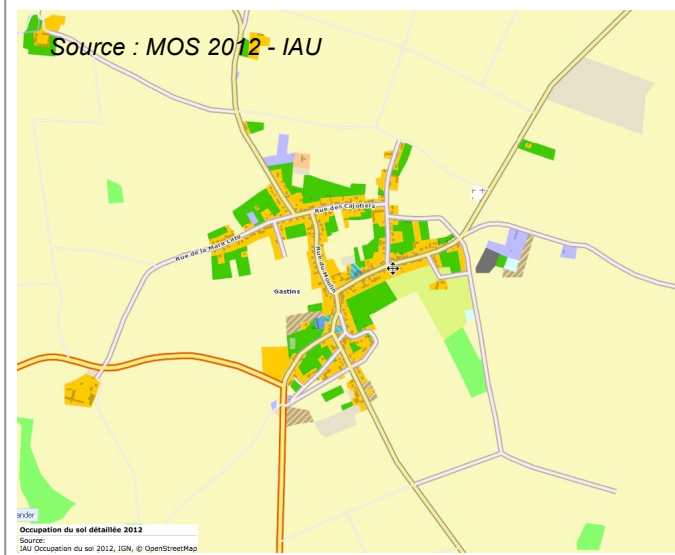
hôtél entreprises, neMordasart 77250 HUCHELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
14 mai 2019

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASTINS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- FEVRIER 2018 -



Ferme du Grand Soissons



Ferme du Thiboust. Source : Topic-Topos



- **Aperçu historique (source : site Internet Topic-Topos)**

- Des outils paléolithiques attestent l'occupation humaine du territoire. Mais c'est essentiellement à partir de l'époque gallo-romaine que le lieu est fréquenté de manière significative.

Une réelle structuration de l'habitat semble alors se mettre en place. Une fouille réalisée dans les années 1970 a permis de mettre au jour un fond de cabane du Xe siècle. En 1158 est mentionné pour la première fois le nom du village, sous le toponyme de Guastins. La localité relève de l'archevêché de Sens. Le seigneur local Milon de Gastins donne à l'abbaye de Jouy, au XIIe siècle, une partie de ses biens, connue plus tard sous le nom de seigneurie de Monthiboust. Celle-ci est en communication avec le monastère par l'intermédiaire d'une voie appelée la « Voie des Moines ».

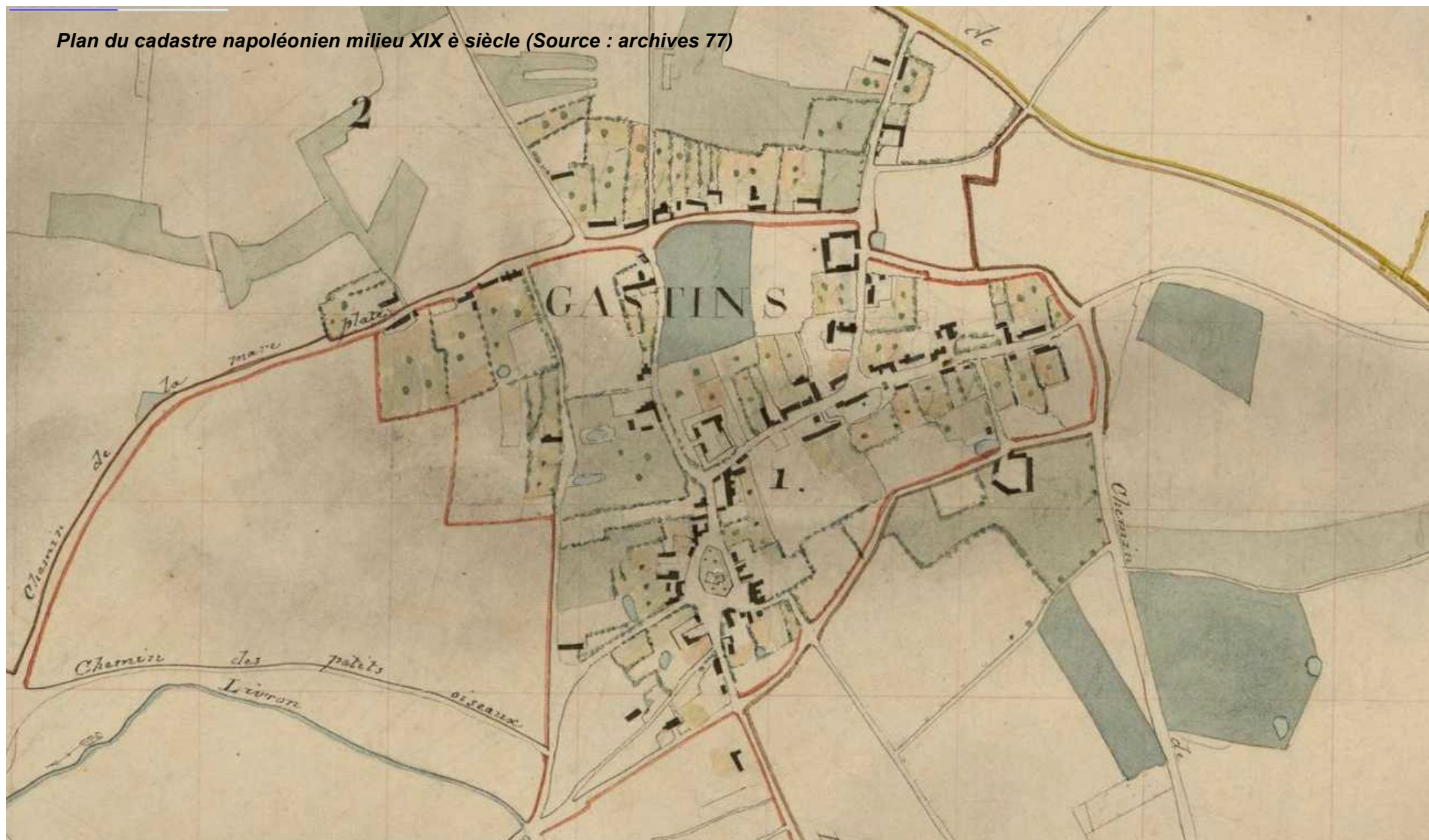
Milon de Gastins crée, avec les biens qu'il a conservés, une seigneurie laïque. Les successeurs de Milon relèvent du comté de Champagne jusqu'au mariage de Philippe Le Bel. Ils passent alors dans le domaine royal. Au XVIe siècle, la seigneurie revient à Olivier de Soissons, écuyer et capitaine de Provins. C'est lui qui laisse son nom aux deux fermes du Grand et du Petit-Soissons.

La seigneurie de l'abbaye de Jouy se développe sous François Le Petit, abbé commendataire jusqu'en 1595. Sa fille se marie avec Louis-Auguste Thiboust du Berry, propriétaire des fiefs de Mémorin et du Monthiboust, et qui acquiert bientôt l'ancien hôtel seigneurial, transformé en château. Le moulin Choix dépend de l'abbaye de Jouy. Le plus célèbre enfant du pays, Jean-Baptiste Coluche, combat avec bravoure dans les troupes napoléoniennes.

Les origines de l'église Saint-Étienne remontent au XIIe siècle. Sa nef est basse et non fenestrée, l'essentiel de l'éclairage vient des bas-côtés et du chœur. Celui-ci est typiquement roman, avec son abside en hémicycle et ses fenêtres ouvertes en plein cintre. Plusieurs statues en bois polychrome ornent le chœur, dont celle de saint Étienne et celle de Saint Louis, sculptée après sa canonisation en 1297, et celle de la Vierge, difficile à dater. Des stalles et des accoudoirs du XVIIIe siècle décorent le chœur, ainsi que des boiseries sculptées au siècle suivant.



- Gastins : une configuration bâtie historiquement constituée de fermes et longères implantées à proximité des voies, avec un tissu construit de faible densité, très lâche, associé à cette époque, dans l'enceinte même de la propriété bâtie, à des cultures *de subsistance* (potagers, vergers, basses-cours, etc.).



Sommaire

A -	Rappel des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme	5
1.	Préambule : les bases juridiques du PADD	5
2.	Les articulations d'une réflexion prospective	6
3.	Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme	6
B -	Les thèmes du PADD	7
1.	Les thèmes transversaux	7
1.1.	L'aménagement de l'espace	7
1.2.	Les équipements	9
1.3.	L'urbanisme	10
1.4.	Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	12
1.5.	La préservation des continuités écologiques	14
2.	Les politiques sectorielles	16
2.1.	L'habitat	16
2.2.	Les transports et les déplacements	18
2.3.	Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques	19
2.4.	L'équipement commercial	20
2.5.	Le développement économique et les loisirs	21
3.	Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	22

*

*

*

A - Rappel des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme

1. Préambule : les bases juridiques du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de **paysages et de** protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - les **réseaux d'énergie et** le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

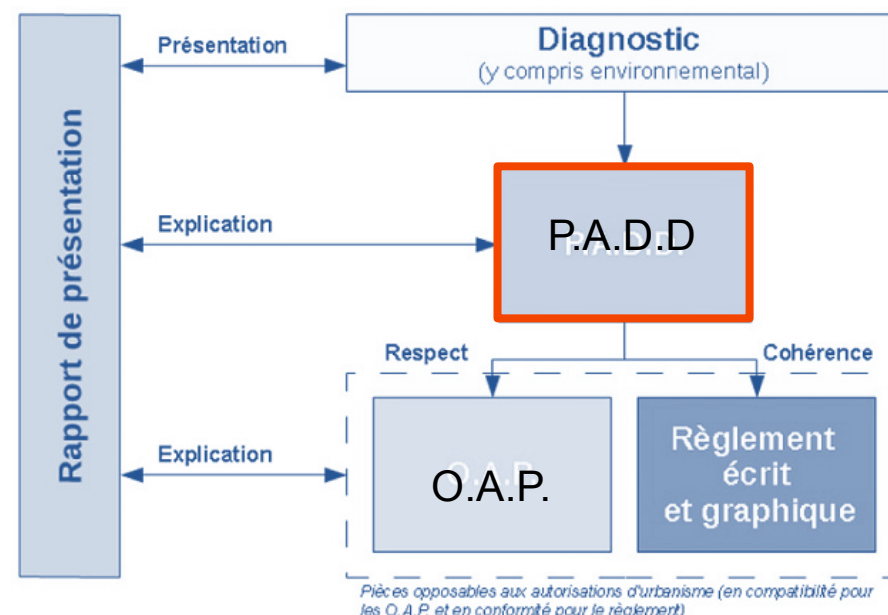


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

Le PADD est la **clef de voûte du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

2. Les articulations d'une réflexion prospective

Il s'agit, en termes de méthode, d'inscrire le PADD dans les articulations de la mise en place d'une "politique publique" :

- Enoncer un constat pour chaque thème (autrement dit un diagnostic ou une rétrospective). = **qui sommes nous ?**
- Evaluer les évolutions prévisibles (autrement dit un pronostic ou une prospective). = **où allons nous ?**
- **Déterminer des objectifs (le centre du PADD) ; autrement dit des orientations ou des principes à suivre. = que faire ?**
- Prescrire des moyens (autrement dit la mise en œuvre opérationnelle des objectifs). = **comment faire ?**

3. Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

• Délibération du 5 février 2015 :

- Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain.
- Conforter et favoriser le développement du village ainsi que son développement économique.
- Maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de son développement urbain.
- Encourager la diversité de l'habitat.

→ Ces objectifs se concrétisent dans les enjeux suivants :

- Effectuer des choix parmi les espaces constructibles définis dans le P.L.U initial.
- Privilégier ce qui contribue au développement des entreprises implantées dans le village.
- Réguler l'offre foncière et réglementer les types architecturaux.
- Adapter le nouveau règlement d'urbanisme aux différents besoins de logements.



B - Les thèmes du PADD

1. Les thèmes transversaux

1.1. L'aménagement de l'espace

Constats

- Gastins présente plusieurs atouts. Sa localisation est en effet attractive en raison d'une bonne desserte routière, ainsi que de la proximité de **la gare de Nangis comme de la RN 4**.
- La richesse et diversité des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'un site construit aux qualités certaines (architecture du bâti ancien, morphologie du tissu construit, éléments du patrimoine historique et culturel...), en font un cadre de vie agréable.
- Cependant, ce qui peut représenter un atout peut aussi être une contrainte. Par exemple, des secteurs proches de zones urbanisées sont exposés aux risques de remontées des nappes et à un aléa, moyen à fort, des argiles : ce qui limite les possibilités de construction.
- Les infrastructures routières peuvent également représenter une contrainte et une source de nuisances pour les parties construites.



Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ La principale question quant aux évolutions prévisibles est la suivante : dans un contexte de restrictions quant aux consommations d'espaces (SD-Rif, Grenelle II, voire SCoT), Gastins risquerait de connaître une déprise démographique (en raison de la probable diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) et donc un vieillissement.

Objectifs

Agir en termes :

- de "développement local" dans l'armature urbaine (rôle de Gastins dans son environnement économique).
- d'aménagement de l'espace (intervention de la Commune sur son environnement physique, son image urbaine).

→ Conserver le caractère rural.

- Préserver un espace végétal à chaque entrée de la commune.
- Garder et valoriser la qualité paysagère.

Moyens

- Accompagner les initiatives individuelles.
- Les intégrer ensuite à la vie locale.



Ci-contre :

L'entrée Nord du village, marquée par un facteur qualitatif de l'aménagement de l'espace : des plantations d'alignement le long de la RD 215.



1.2. Les équipements

Constats

• La commune dispose d'une desserte suffisante en ce qui concerne les équipements de base (déchets, eau potable et défense - incendie, administration), les équipements de culte, socio-culturels, sportifs et de loisirs. **Une extension de la cantine est à l'étude.** En revanche, dans différents secteurs, tels que la santé ou le tourisme, le taux d'équipement paraît faible.

→ Le traitement des eaux usées est insuffisant, trop d'eaux claires arrivant à la station d'épuration.

Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ Le manque d'équipements dans certains secteurs d'activités induit des déplacements vers les communes voisines.

→ La réduction de l'arrivée de ces eaux claires doit être envisagée dans un premier temps afin d'examiner par la suite l'impact sur le fonctionnement de la station. Si malgré la suppression des eaux pluviales, le résultat était encore insuffisant un agrandissement de la station d'épuration devrait être envisagé.

Objectifs

- Evaluer la capacité résiduelle des réseaux, au regard des possibilités d'extensions envisagées.
- Prendre en compte la capacité actuelle des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.
- Aggrandir le périscolaire, prévoir d'y installer un centre de loisirs.
- Une solution doit être trouvée pour donner la possibilité à l'usine de la Zone Artisanale d'avoir un assainissement.

Moyens

- Inscrire des réserves et (ou) effectuer des actions foncières pour des équipements techniques et associatifs.
- Changer la règle permettant d'avoir un assainissement individuel, ou modifier le maillage de la ZAE afin de permettre le passage d'un réseau d'assainissement.

La Mairie et l'Ecole



La station d'épuration et le point d'apport volontaire des déchets.



1.3. L'urbanisme

Constats

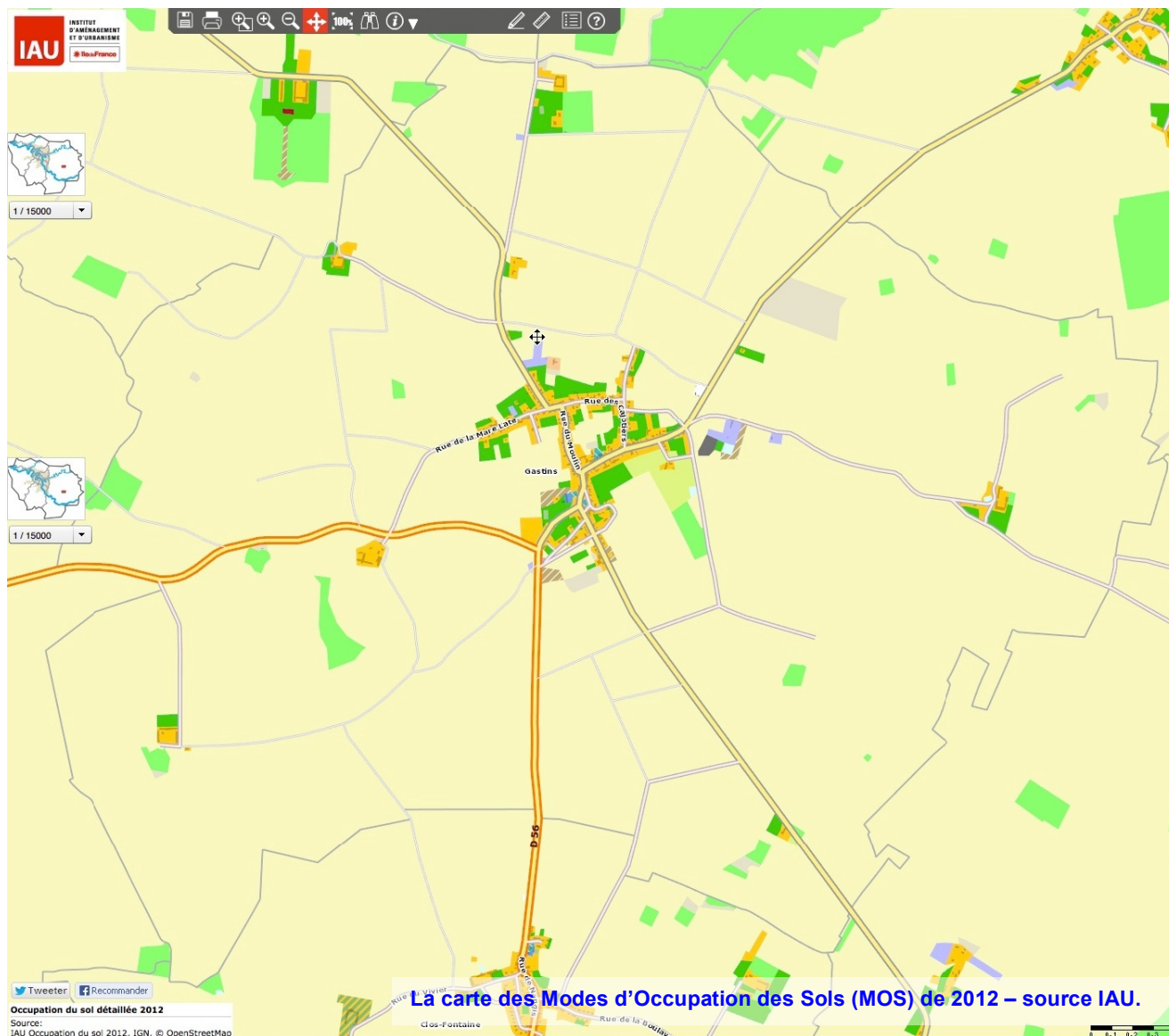
- La commune est caractérisée par une configuration villageoise principalement occupée par le logement individuel. En termes d'urbanisme, le tissu bâti est en « villages-rues » étendu le long des axes routiers.
- Le tissu construit du village est caractérisé par : le bâti ancien (les vieilles fermes, les longères et maisons rurales) et l'habitat individuel récent (dans les lotissements, mais également dans certains secteurs de l'ancien village).
- Des éléments remarquables dans le tissu urbain, constituent des éléments du patrimoine de la commune : maisons de maîtres, anciennes longères, la Mairie, l'église,...
- Les entrées du village sont variées : dans certains cas elles sont accompagnées de bâtiments historiques, dans d'autres elles sont marquées par les extensions plus récentes.

Impacts (ou perspectives d'évolution)

→ Les évolutions au sein du territoire de Gastins ont été limitées, et l'étalement urbain contrôlé.

→ Il s'agit de ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Gastins, à savoir la qualité des types architecturaux et la morphologie bâtie des constructions anciennes.

→ Le maintien du tissu bâti ancien nécessite également la prise en compte des opérations de réhabilitation et réaffectation.



La carte des Modes d'Occupation des Sols (MOS) de 2012 – source IAU.

Objectifs

- Organiser les urbanisations nouvelles en complétant le maillage de voirie.
- Interdire les éoliennes industrielles et individuelles, sauf pour un usage agricole.
- Conserver de façon raisonnée le patrimoine, en particulier le moulin (éventuellement avec l'aide de la CCBN pour l'entretien).
- Continuer à entretenir l'église, le lavoir en améliorant sa façade sur rue et son accès au public.
- Privilégier les constructions de style architectural briard.
- Les constructions doivent présenter des volumes simples et s'intégrer dans l'environnement.

Moyens

- Respecter le recul des 40 mètres. Hauteur R + 1 + Comble et 11 mètres maximum. Maintenir les CES actuel (0,20 et 0,25).
- Informer les habitants des obligations issues des différents régimes d'autorisation.
- Identifier les éléments remarquables, construits et paysagers, et faciliter leur mise en valeur.

• L'Abbaye de Jouy fait construire, en 1228, deux moulins à vent au sud du village de Gastins, sur le ru de l'Yvron. Le premier, appelé le Gros Moulin, disparaît peu avant la Révolution. Le second, dit « le moulin Chouaix ou Choix », du nom d'un hameau disparu, est encore debout. Le bâtiment actuel est sans doute édifié au XVII^e siècle, comme le laisse supposer la date de 1668, inscrite près de la porte nord. Il est ensuite remanié et consolidé en 1828, date qui figure au-dessus de la porte sud.



Sources : topic-topos

• Enclavé entre deux maisons, au centre du village, le lavoir de Gastins est de type à impluvium, et a la particularité d'être alimenté par une source, à la différence de la plupart des autres lavoirs de la région. Le plan d'eau central est divisé en deux bassins, dont le fond n'est pas plat mais en pente vers les côtés, ce qui permet à la fois de ralentir l'eau courante et de la réchauffer.



1.4. Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Constats

- Le territoire de Gastins est composé de terres agricoles et d'espaces boisés, dont la diversité faunistique et floristique doit être prise en compte, notamment aux abords immédiats du village.
- La commune ne compte cependant aucun site protégé.
- Les zones humides enrichissent cependant la diversité des paysages et habitats naturels de la commune. Ils jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité (page suivante).

Impacts (ou perspectives d'évolution)

→ Les espaces agricoles et boisés constituent un patrimoine écologique et paysager. Certaines zones humides sont proches du bâti : les évolutions urbaines devront en tenir compte.

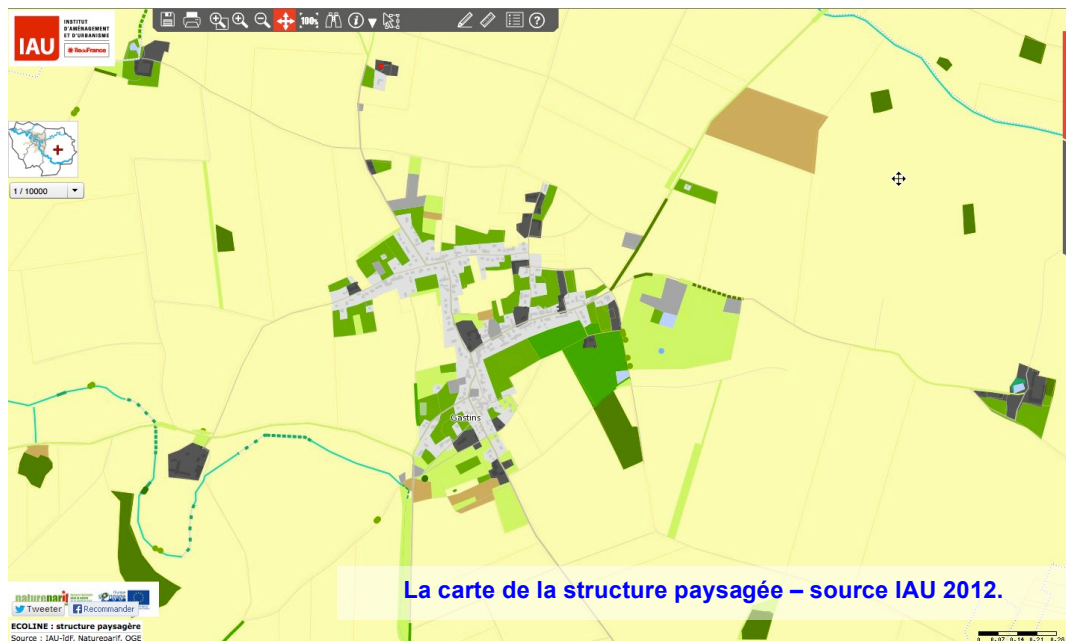
→ Les extensions de la surface urbanisée, si elles sont mal gérées, peuvent avoir des conséquences sur l'intégrité de ce patrimoine naturel.

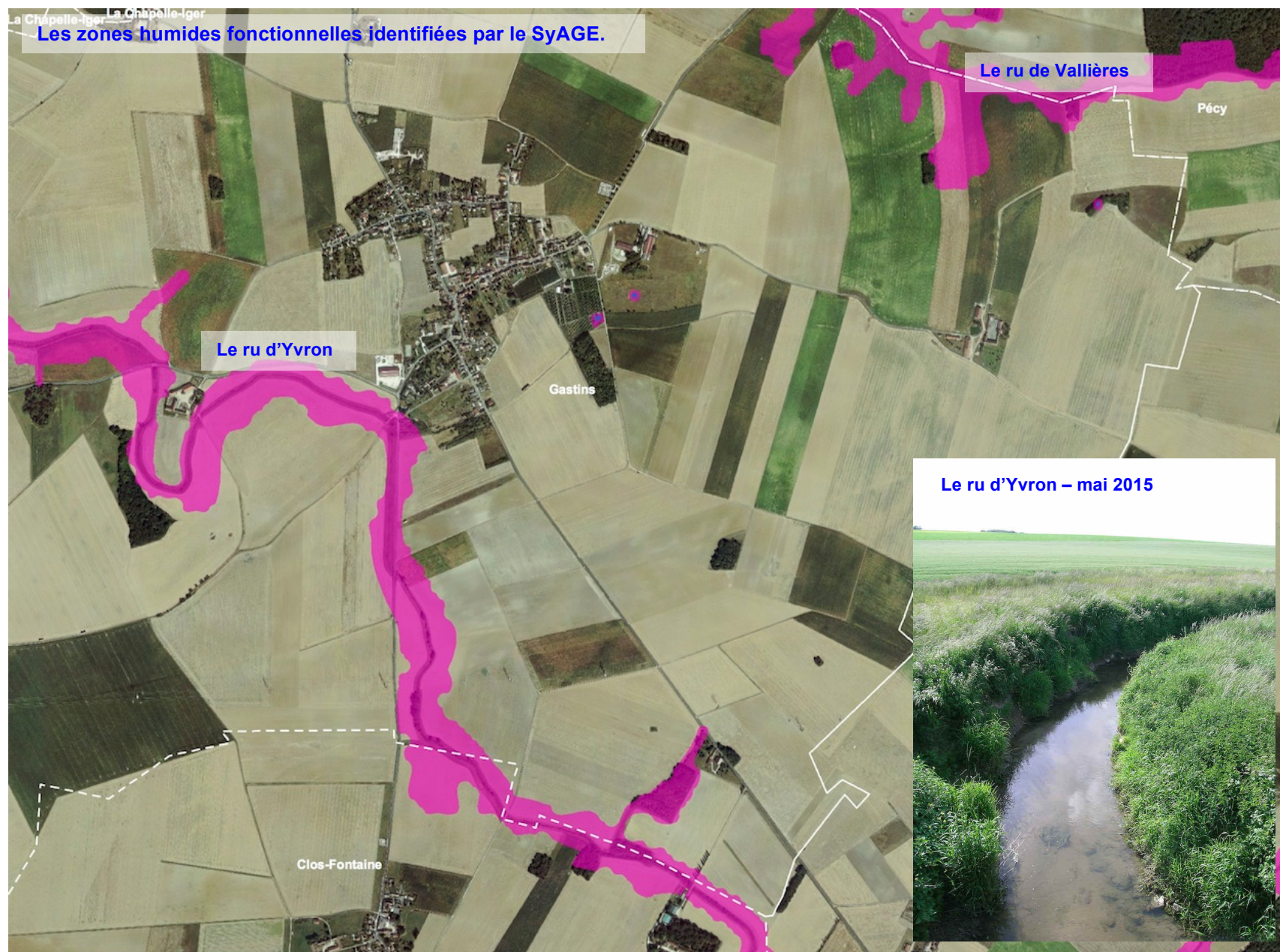
Objectifs

- Conserver les surfaces protégées actuelles. Faire nettoyer les abords des entrées du village.
- Conserver les boisements ou les haies isolées.
- Préserver les espaces naturels identifiés ainsi que les espaces naturels sensibles (ru de l'Yvron, de Vallières, trame boisée) en interdisant toutes modes d'occupation du sol qui pourrait les modifier.

Moyens

- Protéger les espaces sensibles par un zonage adapté.





1.5. La préservation des continuités écologiques

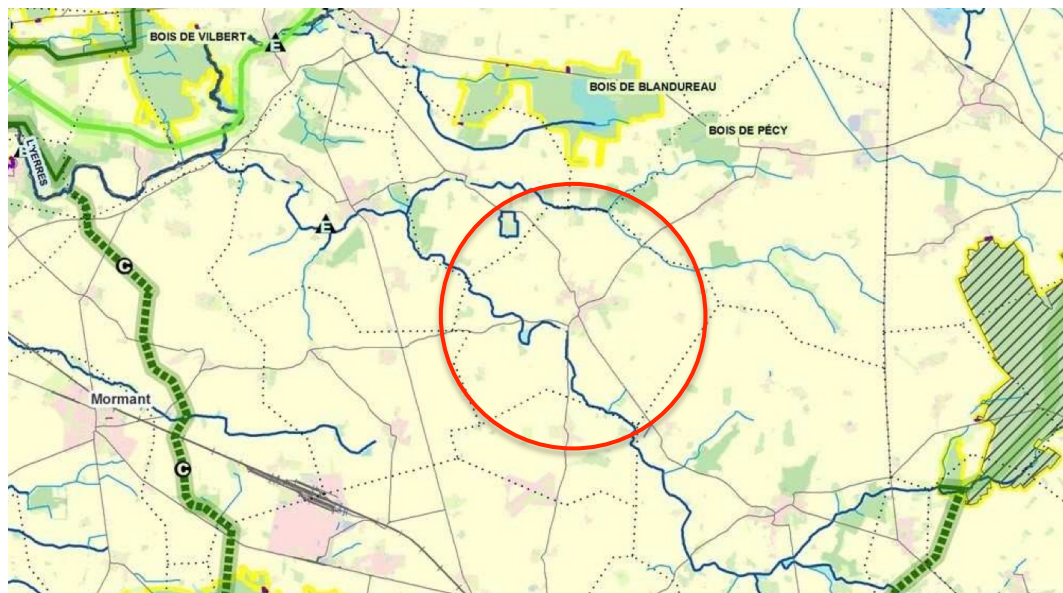
Constats

- La commune est dotée d'une trame verte peu développée, faisant cependant partie d'un réseau écologique connecté à plus grande échelle. Elle est constituée principalement par des espaces cultivés.
- La trame bleue est elle mieux représentée, avec le ru d'Yvron et le ru de Vallières, affluents de l'Yerres.

Impacts (ou perspectives d'évolution)

→ Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence de zones habitées et d'axes routiers engendre des coupures du réseau écologique.

→ Les impacts de la présence humaine sur le territoire peuvent avoir également des effets sur la trame bleue, principalement le ru d'Yvron.

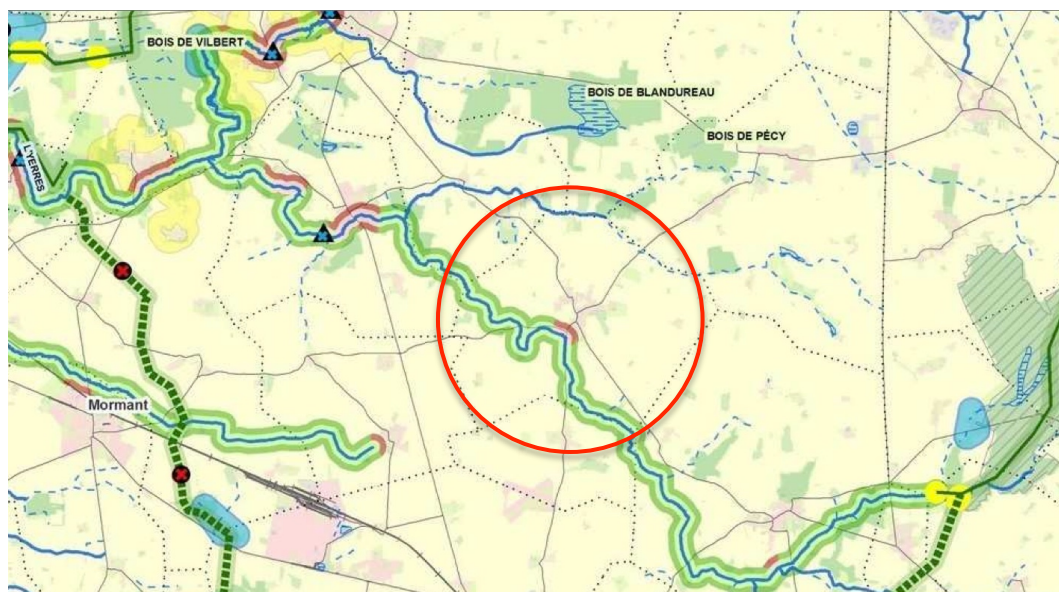


Objectifs

- Préserver la continuité écologique du ru d'Yvron.
- Préserver les bandes enherbées (5 mètres) de chaque cotés des rus.
Article D615-46 du code rural (entre 5 et 10 m).

Moyens

- Identifier un zonage Nzh, concernant les zones humides.



2. Les politiques sectorielles

2.1. L'habitat

Constats

- Le nombre d'habitants a évolué peu rapidement, depuis 1975, par rapport aux résidences principales (190 / 117), selon un apport d'environ 1,62 habitant supplémentaire par nouvelle RP.
- La commune dispose d'une réserve de capacité de 19 logements vacants et 24 résidences secondaires (en 2011).
- Par rapport à la composition du parc des logements, on constate peu de diversité : une forte proportion des maisons individuelles de grande taille, face à une offre de logements sociaux égale à 0, et une offre locative modeste (18,5 %).

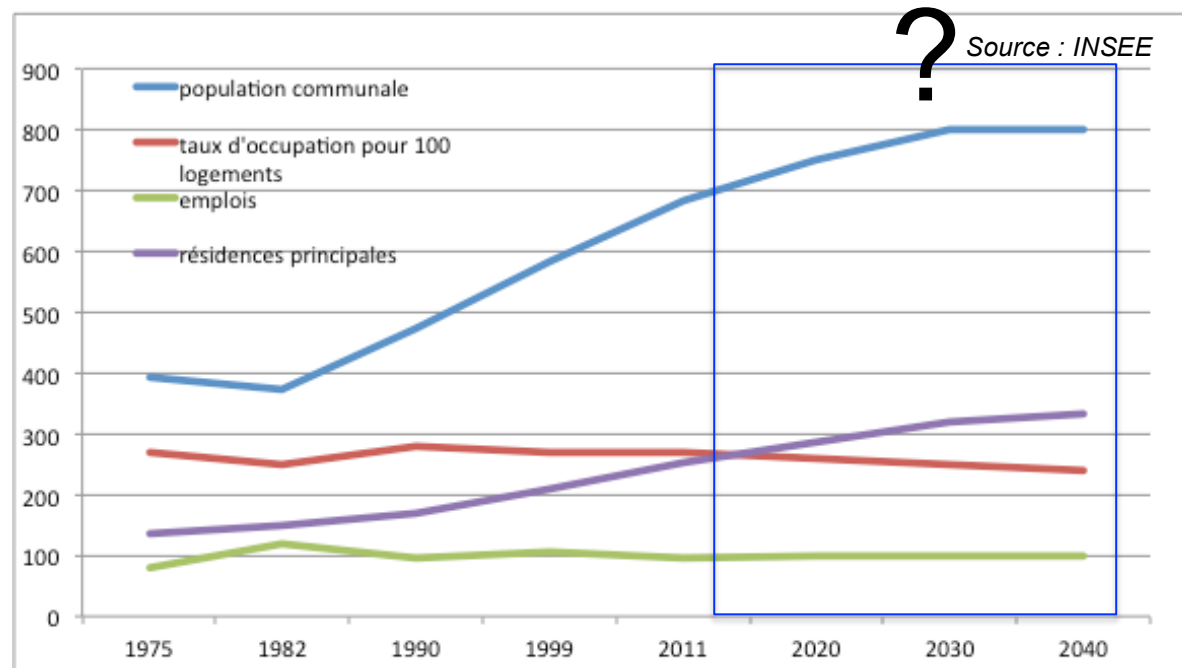
(NOTA BENE : On constate un ratio de 1 logement neuf pour 10 reventes depuis 2011. Ont été délivrés 21 permis entre 1999 et 2011. Les logements se vendent entre 200 et 250 K€ et les terrains ≈ 90.000 €.)

Impacts (ou perspectives d'évolution)

→ La situation démographique actuelle paraît dans une dynamique positive depuis 2006 : population en augmentation, soldes migratoire et naturel positifs (+ 0,40 et + 1,2), avec un solde naturel élevé.

→ En revanche, on observe également des phénomènes négatifs : un vieillissement de la population, une tendance au « desserrement des ménages » (de plus de 3 occupants par RP en 1968 à 2,6 en 2011), qui posent des problématiques par rapport à l'offre en logements.

→ En effet, le parc de logements n'est pas adapté (peu de diversité) pour répondre aux besoins de potentiels nouveaux ménages au regard des conditions économiques.



	1975	1982	1990	1999	2011	2020	2030	2040
population communale	395	373	474	585	684	750	800	800
taux d'occupation pour 100 logements	270	250	280	270	271	260	250	240
emplois	80	120	97	107	95	100	100	100
résidences principales	135	149	168	211	252	288	320	333

Objectifs

- Perspectives démographiques souhaitées : 800 habitants maximum.
- Perspective de construire une résidence pour personnes âgées.
- Se préserver des constructions anarchiques et collectives, et toutes constructions susceptibles d'altérer la qualité du paysage.

Moyens

- Mettre en place une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour réhabiliter les logements vacants, vieilles maisons et fermes désaffectées.



Ci-dessous : la typologie des logements de Gastins : principalement des maisons rurales et de grands pavillons individuels.



2.2. Les transports et les déplacements

Constats

- La commune est assez bien accessible par les infrastructures routières (plusieurs routes départementales, RN 4 à proximité) et ferroviaires (gare de Nangis).
- Les conditions de circulation sont bonnes (à l'exception d'une légère congestion aux heures de l'entrée scolaire) et les vitesses des véhicules peu soutenues.
- En revanche, la desserte locale en transports en commun est limitée et le réseau des circulations douces peu développé.
- Le manque de places de stationnement constitue aussi une problématique pour la commune.

Impacts (ou perspectives d'évolution)

- Les équipements manquants, tout comme le nombre insuffisant d'emplois dans la commune, génèrent des besoins de mobilité.
- Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale.

Objectifs

- Augmenter les dessertes locales (rattrapement vers les gares et vers les lignes existantes).
- Développer le transport à la personne en milieu rural avec l'intercommunalité.
- La Commune souhaite aussi un aménagement sécuritaire au droit de la Mairie.

Moyens

- Aménager des aires de desserte pour les transports en commun. Faciliter le co-voiturage = limiter l'usage de la voiture pour se rendre à la gare.



2.3. Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

Informations NRA Nom NRA : NANGIS Equipement ADSL : ECI
Code : 77327NAG - NAG77 Code plaque ADSL : IF4
Communes couvertes : Bailly Carrois - Grandpuits Bailly Carrois*, Clos Fontaine, Croix en Brie (La), Fontains, Gastins, Nangis, Rampillon, Vanville*, Villeneuve les Bordes*.
Source : <http://www.degrouptest.com/deploiement-adsl-fibre>

Constats

- A l'heure actuelle, le territoire communal dispose d'une desserte ADSL très moyenne dans le bourg et nulle dans les écarts.

Impacts

→ La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales.

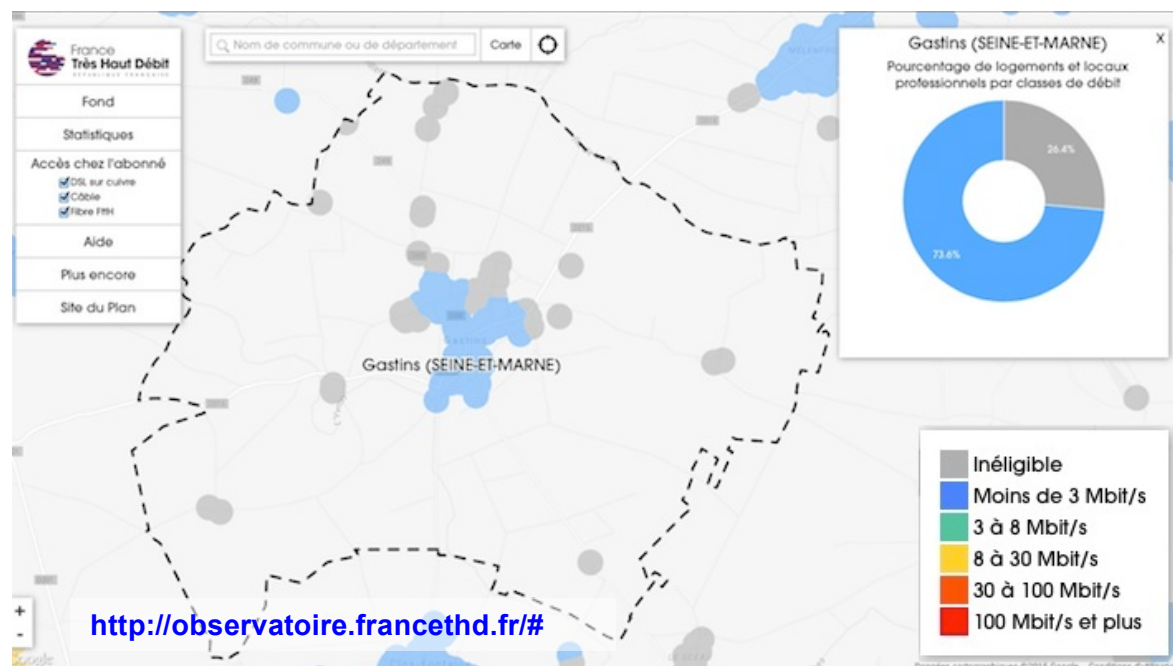
→ La fourniture d'un réseau internet est primordiale, pour le développement - aussi bien touristique qu'économique - de Gastins.

Objectifs

- Le déploiement de la fibre fttb est prévu à moins de 10 ans. (échéance 2018).
- La commune souhaite favoriser l'usage de la géothermie et de l'énergie solaire.
- Se préserver de tous types d'éoliennes, de prélèvements de gaz de schiste.

Moyens

- Mener des actions auprès instances compétentes.



Opérateur	Installation	Détection	Services disponibles	Réseau utilisé
	12/09/2002	12/09/2002	TV ReADSL ADSL 2+ IP ADSL Max IP ADSL	Réseau Orange
	23/06/2014	23/06/2014	ADSL TV	Réseau Comptel
	16/07/2008	16/07/2008	ADSL TV ADSL 2+	Réseau SFR
	22/07/2009	22/07/2009	ADSL TV ADSL 2+	Réseau partenaire
	18/10/2007	19/10/2007	ADSL TV ReADSL ADSL 2+	Réseau Free
	01/10/2013	01/10/2013	ADSL ADSL 2+	Réseau partenaire

2.4. L'équipement commercial

Constats

- Gastins se situe dans la catégorie des communes rurales peu développées en termes de commerces et services de proximité.
- En matière de services liés au tourisme, le taux d'équipement est lui aussi faible (...).

Impacts prévisibles (ou perspectives d'évolution)

→ Le maintien d'une offre minimale de commerces et services représente l'une des conditions de l'attractivité du village.

Objectifs

- Préserver la licence du café-restaurant. Café, garage (tournée de pain).
- Conserver les commerces et entreprises déjà existants.

Moyens

- Mener une réflexion, en termes de projet de territoire, à l'échelle de la CC (avec la CCI, la Chambre de Métiers).



2.5. Le développement économique et les loisirs

Constats

- La vocation résidentielle de Gastins comporte un faible taux d'emploi au sein du territoire communal. Néanmoins, on constate la présence d'environ 29 établissements actifs dans la commune, principalement dans les services ; soit 95 postes d'emploi (en 2011 et 64 en 2006).
- L'économie locale est basée sur les commerces et services privés, mais également sur le secteur public, la construction et l'agriculture. Il s'agit surtout d'entrepreneurs indépendants ou de petites unités.

Impacts

→ En l'absence de politiques adéquates, la population active va poursuivre la tendance constatée dans la dernière décennie : une décroissance des actifs, une recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, et des flux alternants qui s'accroissent.

→ Le nombre d'emplois pourrait augmenter dans les prochaines années, en relation avec la présence de la zone artisanale.

Objectifs

- Conserver pour le long terme le potentiel représenté par la zone artisanale.
- Tourisme : mettre l'accent sur son développement (musée, moulin, patrimoine bâti).
- Acquérir la maison appartenant à la Commune (à côté du foyer rural).
- Mettre cela en relation avec le devenir des fermes et (ou) le développement touristique ...
- Préserver le patrimoine actuel.

Moyens

- Se servir d'anciennes bâtisses pour y créer par exemple un musée agricole, en s'associant avec d'autres villages qui seraient peut-être intéressés - et de chambres d'hôtes.
- Permettre de changer la fonction des fermes pour les réhabiliter, par exemple, en gîte rural.



3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Constats

- Le territoire de Gastins a une importante « vocation rurale », avec ses 1.401 ha d'espaces agricoles (93,8 % de la superficie communale), constituant un riche patrimoine naturel et paysager.

Impacts

→ Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel).

→ Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de compromettre la continuité agricole et d'engendrer une consommation injustifiée de la précieuse ressource que sont les terres cultivables.

Objectifs

- Préserver et valoriser le patrimoine agricole du territoire : maîtriser le mitage des espaces cultivés en limitant l'étalement urbain et en priorisant les opérations à l'intérieur du tissu bâti.

La Commune envisage de n'ouvrir à l'urbanisation que les surfaces suivantes :

- reliquat de zone UX :	10 200 m ²
- parcelles n° 342 rue de Lienne :	2 100 m ²
- parcelles n° 12 et 13 ruelle mouvante :	2 200 m ²
- parcelle n° 126 rue du Chanoy :	2 200 m ²
- parcelle n° 103 rue du Chanoy :	1 800 m ²
- zone AU 1 Est :	5 800 m ²

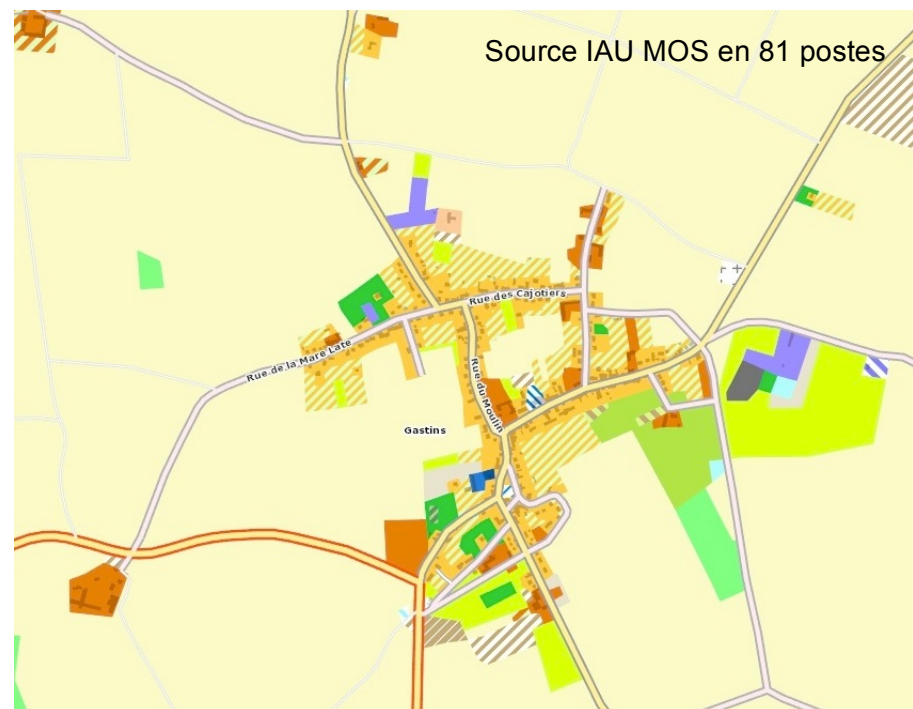
Total : 24 300 m².

En densification :

- parcelle n° 115 rue de Lienne :	2 300 m ²
- reliquat de zone UB ouest (parcelle 155) :	3 000 m ²
- reliquat de zone UB rue des Cajotiers (parcelles 324, 325) :	2 700 m ²

Moyens

- Maîtriser la densification de l'espace construit.



La consommation d'espaces permise par le schéma directeur régional est de 5 % du périmètre urbanisé du village, soit environ 50,6 ha de surface urbanisée (dont 44,3 hectares pour le village).

Sont affectés uniquement au logement 46,5 hectares.

Le schéma directeur régional prescrit en outre une augmentation de 10 % de la densité humaine nette observée dans le village, comme de la densité des espaces d'habitat.