

Projet	Incidences notables du projet de PLU sur l'environnement ; prise en compte des risques	Mesures pour réduire ou compenser les impacts et les risques
<p>Développement de l'urbanisation en 1AUe, 2AU sur le bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Réduction des terres agricoles aux alentours du bourg : réalisation d'un projet de développement : 35.2 ha en extension urbaine sur des terres majoritairement occupées par de l'activité agricole ☞ Impact possible sur l'exploitation agricole située à l'Ouest du bourg : réduction d'une partie de ces terres ☞ Réduction des terres agricoles en secteur rural : d'urbanisation nouvelle en secteur rural ☞ Impact visuel de l'urbanisation nouvelle : le long des départementales, de la nationale, en entrée de bourg ☞ Augmentation des densités dans les nouveaux secteurs à urbaniser du bourg, avec le risque d'une image négative à "concentration urbaine" pour un territoire ayant encore une image fortement rurale ☞ Risque de disparition du patrimoine bâti existant par des démolitions non maîtrisées notamment dans l'hypercentre bourg 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Effort d'anticipation sur 15 ans visant à ne pas grignoter sur les terres agricoles et effort de densification pour moins s'étendre sur le territoire rural ☞ Urbanisation limitée à l'Ouest ☞ Maîtrise de l'urbanisation future sur le bourg : l'essentiel des zones d'extension est en zones 2AU (70.5%), l'urbanisation future ne peut se réaliser qu'à l'initiative des élus par une procédure de modification ou de révision simplifiée du PLU ☞ Les terres agricoles classées en 2AU, sont toujours exploitables en attendant l'ouverture à l'urbanisation et la cession des terres ☞ Prise en compte et de la qualité des ouvertures visuelles dans le schéma de développement du bourg en évitant d'urbaniser dans les secteurs trop ouverts ☞ Préservation de toutes les haies significatives ceinturant le bourg au titre des éléments de patrimoine (123.1.7 du CU), le projet s'appuie sur le réseau bocager existant ☞ Création d'espaces publics structurants dans les secteurs de plus forte densité ☞ Extension de bâtis limitée en zone Nh (Cf. Règlement), urbanisation nouvelle réduite à 2 hameaux ☞ Instauration d'un permis de démolir visant à protéger le patrimoine bâti existant pour les constructions antérieures au XX siècles et faites de pierres et de terres
<p>Développement et préservation de l'agriculture en zone exclusive A</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Augmentation possible des pollutions sur les secteurs sensibles avec l'installation ou l'agrandissement des exploitations ☞ Risque de dénaturer certains paysages par la construction de bâtiments sur des secteurs très ouverts au niveau paysager 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Protection des secteurs sensibles du point de vue écologique et paysager (zones humides, cours d'eau, bois, fonds de vallées) par une zone N ou une trame spécifique (zones humides) : pas de possibilité de construction agricole sur ces secteurs, ni d'affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif
<p>Amélioration des déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Augmentation des déplacements routiers et piétons sur le bourg ☞ Augmentation possible des points d'arrêts de transports en commun 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Urbanisation relativement compact, à l'échelle du piéton en prévoyant des circulations piétonnes notamment le long de toutes les voies structurantes inter-quartiers et d'axes piétons permettant de rejoindre les équipements et le centre bourg facilement (Cf. Orientations d'aménagement) ☞ Aménagement des entrées de quartiers, qui devront être regroupées et sécurisées, elles pourront être structurées par des opérations de qualité notamment le long de toutes les départementales ☞ Urbanisation relativement proche des points de ramassage des transports scolaires mais avec la nécessité à plus long terme, de repenser leur localisation

V- PRESENTATION DU ZONAGE ET JUSTIFICATION

Pour chaque type de zone, voici les caractéristiques principales et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement.

L'explication et la justification des dispositions réglementaires permet notamment de retrouver et de comprendre «l'esprit» des contraintes réglementaires fixées.

Le territoire communal de BRETEIL est divisé en zone urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), conformément aux article R.123-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Rappel :

LES ZONES URBAINES DITES ZONES U : *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

1) - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en voie de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les **zones urbaines diversifiées, UC et UE**, correspondent aux différents types de morphologies urbaines actuelles ou à venir, de la zone agglomérée. De manière générale, elles ont vocation à recevoir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles entre elles et participant à la dynamique d'un centre-ville. Elles peuvent accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

Ainsi, les dispositions réglementaires propres à chaque zone UC et UE ne diffèrent pas quant à la **nature des occupations et utilisations du sol**. Ces zones ne se **distinguent** en réalité, que par des **dispositions relatives aux implantations des constructions, à leur hauteur voire leur aspect extérieur**.

Ces distinctions traduisent les différences morphologiques des zones et sont de nature à favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets.

Par ailleurs, des **zones urbaines spécifiques** sont prévues (zones UL et UA). Elles ont une vocation exclusive et l'objectif est d'exclure les occupations et utilisations du sol incompatibles avec leur affectation principale et notamment éviter les opérations à vocation d'habitat, là où il y a lieu de réserver des terrains pour des équipements, des activités ou des loisirs.

Enfin, il existe une zone UH qui est une zone intermédiaire. Elle n'est pas tout à fait à vocation diversifiée et pas non plus une zone à vocation spécifique. Elle correspond aux secteurs d'habitat déconnectés de l'agglomération, à l'ouest. Elle admet essentiellement de l'habitat et l'implantation de nouvelles constructions à usage d'activités à l'exclusion des commerces, pour ne pas concurrencer la dynamique urbaine du centre.

Voyons pour chaque zone, les dispositions réglementaires qui diffèrent et leur justification :

LES ZONES URBAINES DIVERSIFIÉES :

ZONE UC : D'une manière générale, la zone UC correspond au centre-bourg traditionnel de Breteil.

Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Elle peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un centre-ville.

Rappel : Dans les zones **U** et **AU** repérées graphiquement, au titre de l'article **L.123-1-16°** du **Code de l'urbanisme** chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH (cf. annexes du PLU).

ZONE UE : Les zones UE correspondent aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat les bureaux et les services compatibles avec l'habitat.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UC et UE ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale, garantes d'un dynamisme économique et social durables, du coeur de ville et de l'aire agglomérée en générale.

Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat et la qualité de vie du centre-ville sont interdites (Cf. *Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section*).

La mixité sociale est permise par la diversité du type de logement, dans toutes les zones. Par ailleurs, il s'agit de faire en sorte que les nouvelles opérations d'ensemble comportent systématiquement une diversité du type de logement, pour garantir la mixité et éviter les quartiers mono-spécifiques qui perdent leur dynamisme, au fil des ans. Donc, pour toutes les zones U et 1AU diversifiées, les orientations d'aménagement prévoient une diversité du type de logement.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UC et UE, sont générales et classiques en ce qui concerne l'**accès, la voirie** (articles 3) et la **desserte par les réseaux** (articles 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène, de salubrité publique et de connections aux réseaux (*réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité ...*).

Ainsi, **les articles 5** ne prévoient pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant par ailleurs collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire.

Les zones UC et UE, différent donc par les règles de prospect, d'emprise au sol, de hauteur notamment.

Voyons ces dispositions et leur explication :

Remarque préalable : Les dispositions des zones urbaines visent, de manière générale à favoriser un urbanisme plus dense, plus «regroupé» donc moins consommateur d'espace (*dans le respect du principe fondamental d'utilisation économe des sols*) afin de limiter l'étalement urbain, de ne pas augmenter le trafic automobile au profit de modes de déplacements plus «doux» (*piétons, cycles, ...*) ; ceci, dans le respect cependant de la morphologie urbaine existante. C'est-à-dire en évitant de "sur-densifier" les parties actuellement urbanisées.

Globalement, l'esprit des dispositions littérales et graphiques est de permettre une déclinaison de la densité urbaine (*la densité comprenant la hauteur des constructions*), au fur et à mesure que l'on s'éloigne du coeur de bourg.

ZONES UC :

↳ **Les règles de «prospect»**, sont destinées à **permettre une certaine densité de l'urbanisation du coeur de bourg traditionnel**, dans le respect de la morphologie existante, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies principales significatives (*front urbain au droit des voies*), pour mettre en valeur le rôle central du centre-bourg (**ambiance urbaine de la zone agglomérée**).

↳ C'est pourquoi, pour la zone UC, "*Les constructions, ou une majeure partie de celles-ci, s'implanteront suivant l'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes.*"

A défaut d'implantation dominante des constructions principales contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions, ou une majeure partie de celles-ci, s'implanteront à l'alignement de la voie supportant l'accès de la parcelle."

↳ Cette recherche d'implantation dense traditionnelle, se traduit également par les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété (*art. UC 7*). Les constructions doivent également permettre de pérenniser cette densité en imposant leur implantation sur une au moins des limites séparatives latérales. L'objectif recherché est de retrouver une continuité du front urbain et une densité plus importante le long des axes principaux, en préservant les coeurs d'îlots ou les parcelles arrières. Cette morphologie est celle qui existe actuellement dans le coeur de bourg, pour les constructions anciennes traditionnelles.

Des règles alternatives aux règles de principe sont prévues, aussi bien pour l'article UC 6 que l'article UC 7. Ces règles alternatives s'appliquent à des cas particuliers fréquents, pour lesquels l'application de la règle de principe rendrait le terrain inconstructible.

↳ Dans cette zone centrale, une certaine densification et le renouvellement urbain doivent être permis. Ainsi, les articles UC 8 (*implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*) et UC 9 (*emprise au sol des constructions*) ne sont pas réglementés, pour autoriser une constructibilité maximale, des terrains en coeur de bourg, dans les secteurs équipés et pourvus des services et commerces.

↳ **Pour la hauteur des constructions** (*cf. article UC 10*), les hauteurs maximales autorisées sont les plus importantes dans la zone urbaine centrale UC, afin de garantir une densité compatible avec le principe de lutte contre l'étalement urbain. Elles permettent d'atteindre un gabarit équivalent à R+2+C. Ce type de gabarit permet d'installer des ascenseurs, par exemple et donc d'accueillir une population plus diversifiée en coeur de ville équipé (*populations âgées ou à mobilité réduite par exemple*).

Le gabarit R+2+C d'aujourd'hui équivaut à un gabarit R+1+C d'hier car les maisons de bourg traditionnelles présentent des étages avec une hauteur sous plafond, plus importante que les hauteurs d'aujourd'hui. Ainsi les constructions nouvelles s'harmoniseront avec le tissu ancien traditionnel.

↳ **Quant à l'article UC 11, qui régleme nte l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, notamment les clôtures,** il comporte des dispositions visant à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, en évitant cependant de pasticher ces constructions. Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique du coeur de bourg de Breteil et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé.

L'architecture contemporaine et de qualité n'est bien évidemment pas exclue dès lors qu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (article UC 12) :** Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement est précisé par construction à usage d'habitat, avec une distinction entre l'individuel et le collectif.

Globalement, le stationnement doit permettre de répondre aux besoins des constructions projetées en fonction de leur destination. Dans la zone centrale cependant, les exigences en matière de stationnement ne doivent pas contraindre trop fortement ou empêcher le renouvellement urbain, nécessaire à la vitalité et à la dynamique du centre de l'agglomération.

L'objectif est de favoriser un stationnement résidentiel permanent et le fait de ne pas le réglementer pour les autres usages que l'habitat, vise à favoriser la dynamique du centre bourg en évitant d'être contraignant pour les activités et notamment les commerces de détail.

↳ **L'article UC 13 relatif aux espaces libres et plantations,** incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une "respiration" des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le "minéral" et le "végétal". Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement doivent de préférence être traités en espaces verts de qualité (c'est à dire entretenus).

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, l'article UC 14 prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé, là encore pour les mêmes motifs que précédemment, c'est-à-dire privilégier une constructibilité maximale en coeur de bourg.

ZONES UE :

↳ **Les règles de prospect (articles UE 6, 7 et 8)** : Considérant la morphologie des zones d'extensions du centre-bourg, les règles de prospect visent plusieurs objectifs :

- garantir une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols ;
- prendre en compte et respecter la morphologie urbaine existante ;
- permettre une urbanisation "de transition" entre le coeur de bourg, plus dense, et les espaces ruraux alentours.

Ainsi, les dispositions réglementaires prévues, traduisent ces objectifs :

"A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie."

Le but est bien de respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols. Ces dispositions visent en effet à éviter que les constructions s'implantent en fond de parcelle et ne participent plus à une organisation urbaine cohérente (*renforcerait l'impression de «mitage»*).

La zone UE ne doit pas donner lieu à une urbanisation «lâche» et dispersée, consommatrice de foncier. Toutefois, un recul relatif des constructions (*jusqu'à 8 m maximum*) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à défaut d'implantation dominante, permet de préserver une ambiance urbaine de quartier diversifié, tout en évitant une sur-densité urbaine, incompatible avec le voisinage existant d'une part et garantissant une urbanisation "de transition" entre le coeur de bourg et les espaces ruraux, d'autre part.

La marge entre l'alignement (*ou limite d'emprise de voie*) et 8 m autorise une composition libre des façades, en admettant toute sorte de "décrochés" ou retraits ponctuels.

Quant aux règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété (article UE 7), elles ont été déterminées de manière à garantir ces mêmes objectifs : respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols : implantation en limite ou en retrait minimum de 3 m. C'est une disposition classique, qui pouvait déjà exister au POS.

Des règles alternatives aux règles de principe sont également prévues pour la zone UE, aussi bien pour l'article UE 6 que l'article UE 7.

↳ L'article UE 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé pour, encore une fois, favoriser la constructibilité maximale dans les zones équipées, plutôt que de manière dispersée dans la campagne ou dans des secteurs faiblement équipés. Cela ne dispense bien évidemment pas les constructeurs et aménageurs de respecter l'ensoleillement minimum des constructions dans leur implantation les unes vis à vis des autres ...

↳ **L'emprise au sol des constructions, article UE 9** n'est pas limitée pour les mêmes raisons que précédemment.

↳ **Hauteur des constructions (art. UE 10)** : Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit déterminé par une hauteur maximale de **12 m** au point le plus haut de la construction et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de **7 m** à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.

Ces dispositions permettent aux constructions nouvelles de s'harmoniser avec les hauteurs des constructions existantes voisines, tout en gagnant un peu en hauteur de bâti et donc permettant une certaine diversité du type de logement, notamment du petit collectif, par exemple, puisque ces hauteurs autorisent un gabarit équivalent à R+1+C ou attique.

↳ **L'article UE 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions générales de nature à encadrer les projets de manière à ce qu'ils s'harmonisent avec les volumétries et les teintes dominantes des bâtiments traditionnels existants.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (art. UE 12)** fixent un nombre de places à respecter par types de constructions dans les mêmes conditions que pour la zone UC, pour les mêmes raisons : dynamisme, diversité, ...

↳ **L'article UE 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», comme pour la zone UC.

En outre, un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser, par opération (*au moins 10%*) à la parcelle (*au moins 30%*) est fixé afin de garantir cet aspect «transitionnel» des quartiers principalement résidentiels, en préservant des surfaces plantées ou des espaces paysagers.

Il est précisé également, pour les 10% minimum d'espaces verts des opérations d'ensemble, ils doivent être réalisés "*d'un seul tenant*" qu'ils "*devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Des espaces verts de l'opération pourront accessoirement comporter les dispositifs de régulation des eaux pluviales.(...)*"

Ces dispositions visent à retrouver du "lien social" entre les habitants d'une même quartier, notion chère à la loi SRU et aux divers textes législatifs qui ont été adoptés ces dernières années, en la matière. Par ailleurs, il s'agit également de faire en sorte que des espaces collectifs dédiés aux enfants, puissent être réalisés dans les opérations d'ensemble, afin de ne plus voir des enfants jouer sur les voies de circulation internes aux lotissements, par exemple ou sur des aires de stationnement.

Enfin, la reconquête du territoire par la plantation d'arbres est également encouragée.

↳ **Quant aux possibilités maximales d'occupation du sol, l'article UE 14** ne fixe pas de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) pour les mêmes raisons que précédemment en zone UC.

Zone intermédiaire :

ZONE UH : La zone UH correspond aux secteurs bâtis localisés dans l'espace rural, correspondant aux «écarts». Elle peut admettre également des constructions à usage d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

↳ **Les zones UH**, correspondent à des "écarts" dans l'espace rural qui ne doivent pas entraîner une sur-densité de l'urbanisation et encore moins une extension de l'urbanisation.

Les zones UH ont vocation à accueillir tous types de constructions exclusivement à usage d'habitat ou d'artisanat compatible avec le caractère résidentiel (*soit par changement de destination ou construction nouvelle*).

Ces zones doivent avoir une capacité d'accueil limitée, de manière à privilégier le développement des secteurs déjà équipés ou plus aisés à équiper en raison de leur contiguïté avec les équipements existants. C'est pourquoi à la différence des zones UC et UE, l'article UH 2 énumère limitativement ce qui peut être admis dans les zones UH (*Cf. Les **articles 1 et 2***).

↳ **Les conditions de l'occupation du sol**, sont générales et classiques en ce qui concerne **l'accès, la voirie** (*article UH 3*) et la **desserte par les réseaux** (*art. UH 4*), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des **conditions normales de sécurité** (*accès, voirie*), **d'hygiène et de salubrité publique** (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*). La rédaction de ces articles est la même que pour les zones urbaines diversifiées précédemment décrites, sauf pour l'article 4 où, concernant les eaux usées, il est fait mention d'un dispositif d'assainissement conforme aux règles en vigueur et l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif ne peut s'appliquer qu'en présence d'un réseau.

↳ **Quant aux RÈGLES DE PROSPECT** et notamment les articles **UH 6, UH 7**, celles-ci visent donc à ce que les constructions nouvelles, à défaut d'indications graphiques, s'implantent strictement dans le respect des implantations dominantes lorsqu'elles existent. Sinon, la construction suivant la morphologie du secteur pourra s'implanter en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement des voies.

↳ **L'emprise au sol des constructions** (*article UH 9*) est pas réglementée afin de cadrer la densification des secteurs. La densité urbaine n'est pas souhaitée dans les écarts. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, c'est-à-dire l'habitat plus les annexes, ne doit excéder 50 % de la surface de la parcelle afin de conserver un esprit "rural" et "vert" de ces hameaux.

↳ **Pour la hauteur des constructions** (*art. UH 10*) : La hauteur des constructions nouvelles devra se conformer aux hauteurs existantes voisines, afin d'éviter la densité urbaine et notamment l'habitat collectif, qui implique un niveau d'équipements incompatible avec le niveau des zones UH et qu'il n'y a pas lieu de renforcer. La limite de hauteur à vocation également à induire une plus grande insertion dans le paysage et par rapport à l'environnement majoritairement rural et naturel alentour.

↳ **De mêmes les ESPACES LIBRES traités en espaces paysagers** (*article 13*), en zone UH devront être plus importants, ils représenteront **40% de la superficie de la parcelle**.

↳ **Les POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL** : *article UH 14*. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des limites fixées dans les précédents articles et notamment le Coefficient d'Emprise au Sol.

LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES : UL et UA

ZONE UL : La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs.

ZONE UA : La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, ... ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Ces zones ont une affectation spécifique soit pour reconnaître une localisation précise d'activités spéciales existantes ou futures (*les zones d'activités traditionnelles UA proches des axes ou entrées de ville*) soit pour des raisons stratégiques de localisation dans le tissu urbain actuel ou futur : zone d'équipements et de services, localisées pour des raisons de proximité et d'accessibilité dans la ville (zones UL) ;

C'est pourquoi, contrairement aux zones urbaines diversifiées, étudiées précédemment, les articles 1 & 2 des zones réglementant les occupations et utilisations du sol, respectivement interdites et admises sous conditions, sont plus conséquents et précis, car il s'agit de n'autoriser que les constructions liées et nécessaires à la vocation spécifique de la zone, ou du moins de ne pas autoriser des occupations et utilisations du sol contraires à cette vocation ou pouvant la compromettre.

(Cf. Les articles 1 et 2 de chaque zone U, composant la première section).

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zones UL et UA, sont générales et classiques en ce qui concerne l'**accès, la voirie** (articles 3), la **desserte par les réseaux** (articles 4) et de **caractéristiques des terrains** à bâtir (articles 5) . Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).

La rédaction de ces articles est la même que pour les zones urbaines diversifiées, car il n'y a pas lieu de prévoir des dispositions différentes, pour ces thèmes.

↳ **Règles de prospect, emprise, hauteur, ...** :

→ **Concernant la zone UL** : Cette zone étant spécifiquement destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, donc donnant lieu à l'accueil du public de manière plus conséquente, les règles d'implantation vise à garantir une grande souplesse pour admettre des projets pouvant impliquer une architecture très spécifique ou emblématique d'une part et d'autre part, à garantir une sécurité suffisante par une libre circulation des engins de secours notamment (cf. Les articles UL 6, UL 7 et UL 8, ces derniers prévoyant un retrait minimum de 5 m à défaut d'implantation en limite ou contiguë, entre chaque construction).

↳ Il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol ; de même, la hauteur des constructions n'est pas limitée pour ne pas contraindre une architecture éventuellement emblématique, cependant les grandes perspectives paysagères et l'insertion devront être prises en compte lors de la conception du projet.

↳ Les dispositions suivantes (*aspect extérieur, stationnement, plantations*) sont générales et relèvent du bon sens.

→ **Concernant la zone UA** : Cette zone permet l'accueil d'activités traditionnelles. Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans ces zones (*entrepôts, bâtiments de grande taille, ...*), un retrait suffisant est imposé (*retrait de 12 m au moins par rapport à l'alignement des routes départementales et retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies*), en l'absence d'indications graphiques.

Par rapport aux limites séparatives de propriété, l'implantation des constructions est autorisée en limite (*sous réserve de la réalisation d'un mur-coupe feu dans le respect de la sécurité*

publique) ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Cette distance a été déterminée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours.

↳ De même, il faut limiter l'importance des constructions pouvant être admises, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. Ainsi, **l'emprise au sol** des constructions (**art. UA 9**) a été limitée à **70%** de la superficie du terrain et **la hauteur (art. UA 10)**, ne doit pas excéder **12 m maximum** au point le plus haut de la construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment.

↳ **Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. UA 11)**, il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions générales et inspirées par le bon sens, sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.

↳ **Quant au stationnement (art. UA 12)** : dispositions générales et classiques.

↳ Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. UA 13**) au profit d'une logique exclusivement fonctionnelle, des dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment. Un pourcentage d'espaces verts à réaliser (**20%**) est cependant fixé pour voir des «espaces de respiration» dans une zone en majorité «minérale».

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont, là encore, déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UA 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

2) - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future sont des zones insuffisamment équipées dont l'objectif est d'être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, de nature à promouvoir un urbanisme cohérent, harmonieux et conforme au «développement durable» : *planification, économie des sols, diversité urbaine et mixité sociale, préservation des paysages et de l'environnement, satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements publics, etc.*

Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation :

LES ZONES 1 AU : La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Rappel : Dans les zones U et AU repérées graphiquement, au titre de l'article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH (cf. annexes du PLU).

Cette servitude est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2)** : Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés. Dans le cas où elle sont dotées d'indice, l'urbanisation nouvelle qui peut y être admise doit correspondre à la vocation et donc aux dispositions réglementaires de la zone urbaine de même indice (ex. 1AUE = UE)

L'urbanisation nouvelle dans ces zones doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantes de cohérence, de diversité, de mixité et d'économie d'utilisation des espaces.

L'urbanisation diversifiée attendue dans les zones 1AU doit bien évidemment prendre en compte la morphologie des secteurs urbains périphériques puisqu'elles ont vocation à devenir des «morceaux de ville» ou des nouveaux quartiers assurant la continuité des parties urbanisées existantes afin de s'harmoniser avec celles-ci, tout en permettant un renouvellement urbain et une certaine densité urbaine de nature à lutter contre l'étalement.

Dans ces zones, s'il y a lieu, les constructions existantes peuvent évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol** : Elles reprennent les dispositions des zones urbaines diversifiées avec la spécificité de prévoir des hauteurs différentes suivant le type de construction ou d'habitat (*individuel ou collectif*) permettant la diversité, en cohérence avec les orientations d'aménagement plus précises ou bien si elles sont affectées d'indice, elles doivent reprendre les dispositions des zones urbaines affectées du même indice.

Les dispositions sont générales afin de faciliter la constructibilité de tout projet intéressant, opportun et compatible avec les orientations d'aménagement s'il y a lieu, dans le respect du PADD.

LES ZONES 2 AU : Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole . Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Ne sont autorisées dans ces zones que des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou bien les équipements d'infrastructure de nature à desservir les futures constructions. Les conditions d'occupation du sol ne sont pas réglementées.

Les zones 2 AU dotées d'indice, ont vocation à garantir une affectation exclusive correspondant strictement au projet urbain. Si ces zones sont "gelées" en réserve foncière, c'est pour donner à la collectivité le temps de répondre progressivement aux besoins en équipements publics et en services, que ce type d'urbanisation engendre.

3) - LA ZONE DE PROTECTION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

ZONE A : La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions en pierre ou en terre, antérieures au 20^{ème} siècle sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et se doivent d'être conservées et restaurées. A ce titre, le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Des secteurs de la zone A sont situés en zones inondables, repérées au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise, approuvé le 20 octobre 2005.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. A1 et A2)** : Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative.

En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.

De même, considérant la spécificité de la zone A, le reste des occupations et utilisations du sol visent, de manière générale, à éviter l'augmentation de la capacité d'accueil de tiers à l'activité agricole pour se prémunir durablement des conflits d'usage et de voisinage.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone A, comme dans les zones urbaines, concernant **l'accès, la voirie (art. A 3), et la desserte par les réseaux (art. A 4)**, des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).

↳ **Quant aux règles de prospect (articles A 6 et A 7)**, elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (*code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers, ...*).

Il est demandé de respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou à défaut il est exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies (10 m), afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.

↳ **Hauteur des constructions** (art. A 10) : Considérant le caractère principalement rural de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à **9 m** et les bâtiments techniques agricoles à **12 m** au point le plus haut. Les ouvrages de faible emprise au sol, tels que les silos, peuvent excéder cette dernière hauteur.

↳ **L'article A 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions assez générales marquant la volonté de ne pas ajouter trop de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole.

La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, doit cependant rester un objectif important qui ne doit pas être sous-estimé, sous peine de refus de permis de construire.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (art. A 12)** : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.

↳ **Les espaces libres, les délaissés** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**.
L'article A13, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article A 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

4) - LES ZONES NATURELLES

ZONE Nh : La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*).

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Des secteurs de la zone Nh, sont situés en zones inondables, repérées au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise, approuvé le 20 octobre 2005.

Les zones Nh existent en premier lieu pour permettre aux constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité artisanale, de pouvoir ponctuellement évoluer (*modernisation, confort, mise aux normes, etc.*), en second lieu l'objectif est de permettre au patrimoine bâti (*notamment*

l'ancien bâti agricole) d'être mis en valeur ou préservé par des réhabilitations ou des changements de destination notamment.

Cependant la localisation de ce bâti dans l'espace rural et majoritairement agricole, implique de prendre les mêmes précautions que pour la zone A (*lutte contre le mitage*).

Il s'agit donc de garantir encore une fois l'équilibre entre les intérêts en jeu. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol admises, sous soumises à des conditions précises et relativement contraignantes : les extensions et changements de destination ne doivent pas permettre la réalisation d'un nombre de logements trop important par bâtiment, tout en permettant une évolution suffisante (*cf. article Nh 2 : points 1 et 2 : (...) le cumul des emprises existantes et des extensions [ne doit] pas [avoir] pour effet de doubler l'emprise au sol initiale du bâti existant et [excéder] 200 m² d'emprise au sol totale et finale*).

La priorité a été donnée, par les élus, à la protection de l'activité agricole. L'accueil de nouveaux habitants dans les espaces ruraux doit donc être fortement limité.

L'objectif d'éviter la multiplication inconsidérée de nouveaux foyers dans l'espace rural, est motivé par le souci de ne pas assujettir davantage le budget de la collectivité en étant contrainte de réaliser toujours plus d'équipements primaires (*voirie, réseau, ...*) ou de satisfaire des besoins (*ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères, ...*) de façon peu économe et rationnel lorsqu'il s'agit de desservir des constructions éparses.

En outre, ces habitations "éparses" loin des zones équipées, impliquent toujours plus de déplacements systématiques des véhicules de particuliers, donc avec le souci de l'augmentation du trafic automobile et de l'insécurité routière, ainsi que de l'augmentation de la pollution et des nuisances diverses.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : (art. Nh 1 et Nh 2)** : La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat sont autorisés sous conditions.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol** : Les opérations autorisées doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, ainsi qu'en matière d'assainissement.

Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir des caractéristiques permettant la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.

Les règles d'implantations sont relativement simples dans la mesure où la constructibilité est fortement limitée : le principe est de respecter en premier lieu les alignements dominants ou à défaut de s'implanter en retrait.

↳ La **HAUTEUR** des extensions de constructions devra garantir l'insertion paysagère. En tout état de cause, les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **4,50 m au sommet de façade** et **9,50 m au point le plus haut de la construction**. Les **bâtiments d'activités** n'excéderont pas **12 m au point le plus haut** de la construction

Le reste des dispositions ne posent pas de difficultés, ce ne sont que des mesures d'accompagnement considérant qu'il ne s'agit principalement que d'opérations applicables sur un existant.

ZONE N : La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

Des secteurs de la zone N, sont situés en zones inondables, repérées au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise, approuvé le 20 octobre 2005.

La zone est donc une zone de protection forte et inconstructible. On peut y admettre cependant (**art. N1 et N2**), dans le respect des paysages et de l'environnement et pour ne pas laisser ces secteurs dénués de toute gestion ou entretien paysager, des objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, y compris des installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs (*ex. bancs publics, parcours CRAPA, ...*).

L'attention sera portée sur le fait que ces occupations du sol ne doivent jamais donner lieu à un début d'urbanisation. La zone doit être maintenue durablement dans son aspect majoritairement naturel.

Par ailleurs, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ;

Considérant la vocation naturelle dominante de la zone, **les conditions d'occupation du sol** sont peu ou pas réglementées.