

**CHAPITRE 4 :  
LES MOTIFS DE  
DELIMITATION  
DES ZONES ET DES  
REGLES**

# 1. Le découpage du territoire en zones

## 1.1 Préambule

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du plan d'aménagement et de développement durables le plan local d'urbanisme peut comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

## 1.2 Définition des zones par les articles R.123-5 et suivants du Code de l'urbanisme

**"zones U"** : Art. R.123-5. – « 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 ».

**"zones AU"** : Art. R.123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les

conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

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

**"zones A"** : Art. R.123-7. – « 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. »

**"zones N"** : Art. R.123-8. – « 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 limitée, 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.

### **1.3 Les différents zones et secteurs présents**

#### **- Les zones urbaines :**

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal et plus spécifiquement de la présence des massifs boisés, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements,
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des

formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone **Ua** recouvre pour partie le bourg historique et le hameau des Pâtis/Vacheresse dans leur structure existante, composée essentiellement de constructions anciennes d'origine rurale dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.

Les constructions sont majoritairement anciennes et présentent une certaine qualité sur le plan architectural. Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais cette zone accueille aussi des constructions agricoles, des équipements et de petites activités compatibles avec le voisinage des habitations.

Les contours de la zone Ua ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu naturel environnant et ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation.

La zone **Ub** recouvre les secteurs bâtis du bourg et du hameau des Pâtis les plus récents et accueillent des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées au milieu de jardin, sur des parcelles d'une taille assez importante.

Ces quartiers sont situés en contact immédiat avec la zone Ua. Cette zone est en très grande partie bâtie, mais présente encore des potentialités de densification par le comblement des espaces interstitiels. Les quelques constructions nouvelles respectent le caractère et la

morphologie du bâti existant. La zone Ub peut accueillir ponctuellement des constructions à usage de commerces et de l'artisanat.

Les contours de la zone Ub ont été définis de façon restrictive, comme les contours de la zone Ua, afin de ne pas entacher le milieu naturel environnant et surtout de ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation.

Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation modérée du bâti.

La zone **Ue** est une zone qui couvre le pôle équipements de la commune sur le hameau des Pâtis. Le choix de distinguer cette zone d'équipements des zones précédemment citées permet à la collectivité de mieux gérer le devenir de ces structures.

La zone **1AU** est l'unique zone à urbaniser à court terme du PLU de Mittainville. Ce secteur couvre 9 800m<sup>2</sup>. Si cet espace est aujourd'hui à vocation agricole, il n'en est pas moins au contact immédiat de la zone Ub. Cette zone s'intégrerait donc à un tissu récent existant, complétant l'organisation de la trame bâtie existante et profitant des réseaux à proximité directe.

Du point de vue réglementaire, le PLU prévoit une occupation mixte. Pour assurer une mixité sociale et des formes urbaines, les logements seront individuels libres, groupés ou mitoyens deux à deux.

#### - **La zone agricole :**

La zone agricole est classée en zone **A**. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont ils fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

#### - **La zone naturelle :**

La zone naturelle est la zone **N**. Elle fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (massifs forestiers, vallée,...). Sont admises les activités agricoles dans les espaces non boisés (pâtures,...).

Toutefois, il existe dans cette zone des maisons d'habitation et des activités économiques qui doivent pouvoir se maintenir et se développer normalement. Ce principe est encadré par les dispositions réglementaires du secteur **N\***.

Le secteur Nc a été établi en raison de sa vocation exclusive de cimetière.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés existants dans le POS ont été conservés dans leur majeure partie en l'état. L'esprit de conservation de éléments boisés a été intégré dans le PLU.

- **Les emplacements réservés :**

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, plusieurs emplacements réservés ont été établis.

- **Les éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5.7 du code de l'urbanisme :**

La protection des entités bâties et naturelles remarquables au titre de l'article 123-1.5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme est mise à profit dans le zonage, et constitue à elle-même une catégorie réglementaire servant le projet d'aménagement. Cet article du Code de l'Urbanisme permet d'« *identifier et localiser les éléments de paysage, de les mettre en valeur ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

La zone 1AU est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation, ce qui doit permettre de tendre à un aménagement optimal, garant d'une gestion économe de l'espace.

## 2. Les motifs de définition des différentes zones

### 2.1 Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

ZONE UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>Ua 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions à usage industriel</li> <li>- Carrières</li> <li>- Stationnement de caravanes</li> <li>- exhaussements et affouillements de sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;</li> </ul>
<b>Ua 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner priorité à la mixité d'usage (habitat, petit commerce,...). tout en évitant des nuisances pour le voisinage</li> <li>- Protéger les caractéristiques urbaines et paysagères des hameaux, notamment les jardins, une vocation mixte tout en évitant une densification excessive</li> </ul>
<b>Ua 3</b> Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>Ua 4</b> Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe</li> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> <li>- Branchements réalisés en souterrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation</li> <li>- Sauvegarde de la qualité de l'eau</li> <li>- Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.</li> </ul>
<b>Ua 5</b> Caractéristiques des terrains	Article non réglementé	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle car il n'y a pas d'homogénéité dans le parcellaire, les tailles de parcelles étant très variables. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9
<b>Ua 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>A l'alignement ou en recul à une distance au moins égale à 5 m des voies publiques</p> <p>En cas de construction mitoyenne, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant</p>	<p>Pas de raison de fixer de règle uniforme, ne pas systématiser les implantations à l'alignement car il existe une diversité d'implantation des constructions</p> <p>Conserver la tradition de rues de village qui garantit une certaine cohérence en termes d'implantation mais de façon parfois aléatoire</p>
<b>Ua 7</b> Implantations par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation sur une limite ou en retrait</li> <li>- En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues</li> </ul>	<p>Dans les hameaux, il arrive fréquemment que des constructions soient implantées sur une limite séparative.</p> <p>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.</p>

<p><b>Ua 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p>	<p>Règles de retrait minimum</p>	<p>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants</p>
<p><b>Ua 9</b> Emprise au sol</p>	<p>40% maximum</p>	<p>Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure actuelle du village et à donner des possibilités aux habitants pour répondre aux besoins tout en garantissant une certaine proportion d'espaces libres à l'intérieur du village. Elle correspond à peu près aux caractéristiques du bourg et des hameaux, même si ponctuellement certaines parcelles ont une emprise au sol supérieure. Elle permet de garantir une certaine aération du tissu.</p>
<p><b>Ua 10</b> Hauteur maximale</p>	<p>6 mètres à l'égout du toit soit R+1+C</p>	<p>Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions pour le bourg et chacun des hameaux. Cela assure une protection du paysage naturel et urbain.</p>
<p><b>Ua 11</b> Aspect extérieur</p>	<p>Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles sont accompagnées de recommandations. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.</p>

<p><b>Ua 12</b> Stationnement</p>	<p>Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement au-delà d'une surface de plancher supérieure à 61 m<sup>2</sup></p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.</p>
<p><b>Ua 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>Les surfaces des parcelles hors voie et stationnement doivent être traitées en espace perméable engazonné et planté d'arbres.</p>	<p>Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.</p>
<p><b>Ua 14</b> Coefficient d'occupation de sols</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	
<p><b>Ua 15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>Ua 16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	

ZONE UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>Ub 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage industriel</li> <li>- Constructions à usage agricole</li> <li>- Carrières</li> <li>- Stationnement de caravanes</li> <li>- Installations et travaux divers autres que stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;</li> </ul>
<b>Ub 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre en plus de l'esprit résidentiel, l'installation de petites activités qui animent le village et apportent un service aux habitants.</li> </ul>
<b>Ub 3</b> Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>Ub 4</b> Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> <li>- Réseaux privés en souterrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation et les pollutions</li> <li>- Qualité du cadre de vie</li> </ul>
<b>Ub 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle car il n'y a pas d'homogénéité dans le parcellaire, les tailles de parcelles étant très variables.
<b>Ub 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Implantation à l'alignement ou en recul de 5 mètres et plus</p> <p>Recul obligatoire pour les constructions annexes légères.</p>	La quasi-totalité des constructions existantes est implantée en recul de la voie à un recul de 5m et plus. La possibilité de s'implanter à l'alignement permet de trouver une plus juste cohérence avec les modes d'implantation qui prévalent en zone Ua et d'optimiser l'occupation du terrain.
<b>Ub 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en limite ou en retrait</li> <li>- En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues</li> </ul>	<p>La possibilité donnée d'une implantation en limite séparative permet là-encore une forme d'optimisation du foncier.</p> <p>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.</p>
<b>Ub 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait minimum	La marge de retrait permet d'assurer un minimum d'aération et d'ensoleillement entre deux constructions.

<p><b>Ub 9</b> Emprise au sol</p>	<p>40% maximum de la surface de la parcelle</p>	<p>Conserver un caractère végétal et aéré assez marqué. L'emprise maximale autorisée doit être suffisante pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une part significative d'espace libre perméable.</p>
<p><b>Ub 10</b> Hauteur maximale</p>	<p>6 mètres à l'égout pour les constructions principales</p>	<p>Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions de maison individuelle</p>
<p><b>Ub 11</b> Aspect extérieur</p>	<p>Prescriptions portant sur les murs, les toitures, les annexes, les clôtures.</p>	<p>Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop précis car il n'existe pas d'homogénéité dans les constructions actuellement présentes dans cette zone.</p>
<p><b>Ub 12</b> Stationnement</p>	<p>Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement (dans l'esprit des règles de la zone Ua)</p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Pour les logements qui sont des maisons individuelles, 2 places correspondent aux besoins constatés au cours des dernières années.</p>

<p><b>Ub 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>La surface libre des parcelles doivent être traités en espace vert planté (30% minimum). Dans les espaces classés en espaces paysagers protégés, est interdit l'abattage d'arbres d'essences forestières sauf s'il y a danger.</p>	<p>Conserver l'aspect végétal et paysager marqué qui caractérise actuellement cette zone.</p>
<p><b>Ub 14</b> Coefficient d'occupation de sols</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	
<p><b>Ub 15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prises en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>Ub 16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	

<b>ZONE 1AU</b>	<b>Contenu du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<b>1AU 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage industriel</li> <li>- Constructions à usage agricole</li> <li>- Constructions à usage d'entrepôt</li> <li>- Carrières</li> <li>- Stationnement de caravanes</li> <li>- Installations et travaux divers autres que stationnement</li> </ul>	- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
<b>1AU 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;	- Permettre en plus de l'accueil résidentiel, des constructions nécessaires aux services publics
<b>1AU 3</b> Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>1AU 4</b> Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau</li> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation et les pollutions</li> </ul>

	- Réseaux privés en souterrain	- Qualité du cadre de vie
<b>1AU 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières sauf pour les éventuelles constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome	
<b>1AU 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement ou en recul de 5 mètres et plus (dans une bande obligatoire de 25 mètres comptée à partir du domaine public Recul obligatoire pour les constructions annexes.	La possibilité de s'implanter à l'alignement ou en recul permet de trouver une plus juste cohérence avec les modes d'implantation qui prévalent en zone Ua et en zone Ub et d'optimiser l'occupation du terrain.
<b>1AU 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite ou en retrait  - En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues	La possibilité donnée d'une implantation en limite séparative permet là-encore une forme d'optimisation du foncier.  - En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
<b>1AU 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait minimum	La marge de retrait permet d'assurer un minimum d'aération et d'ensoleillement entre deux constructions.
<b>1AU 9</b> Emprise au sol	40% maximum de la surface de la parcelle et 50% pour les ensembles de constructions groupées	L'emprise maximale autorisée doit être suffisante pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une part significative d'espace libre perméable.
<b>1AU 10</b> Hauteur maximale	6 mètres à l'égout pour les constructions principales	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions de maison individuelle
<b>1AU 11</b> Aspect extérieur	Prescriptions portant sur les murs, les toitures, les annexes, les clôtures.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées

<p><b>1AU 12</b> Stationnement</p>	<p>Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement (dans l'esprit des règle de la zone Ua et Ub)</p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Pour les logements qui sont des maisons individuelles, 2 places correspondent aux besoins constatés au cours des dernières années.</p>
<p><b>1AU 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>La surface libre des parcelles doivent être traités en espace vert planté (15% minimum). Dans les espaces classés en espaces paysagers protégés, est interdit l'abattage d'arbres d'essences forestières sauf s'il y a danger.</p>	<p>Promouvoir l'aspect végétal et paysager sans couper court à une notion d'optimisation du foncier.</p>
<p><b>1AU 14</b> Coefficient d'occupation de sols</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	
<p><b>1AU 15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>1AU 16</b> Infrastructures et réseaux de communication électronique</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>A 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont nécessaires à l'activité agricole	Protéger l'agriculture, éviter l'implantation de constructions qui risquent de déstabiliser l'activité agricole. Compte tenu de la forte pression du marché immobilier la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.
<b>A 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole	Répondre aux besoins des agriculteurs tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable à la qualité des paysages et au maintien d'une activité agricole stable.
<b>A 3</b> Accès et voirie	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques
<b>A 4</b> Desserte par les réseaux	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
<b>A 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières sauf pour les éventuelles constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome	Pas de justification particulière de fixer une taille minimum en zone agricole

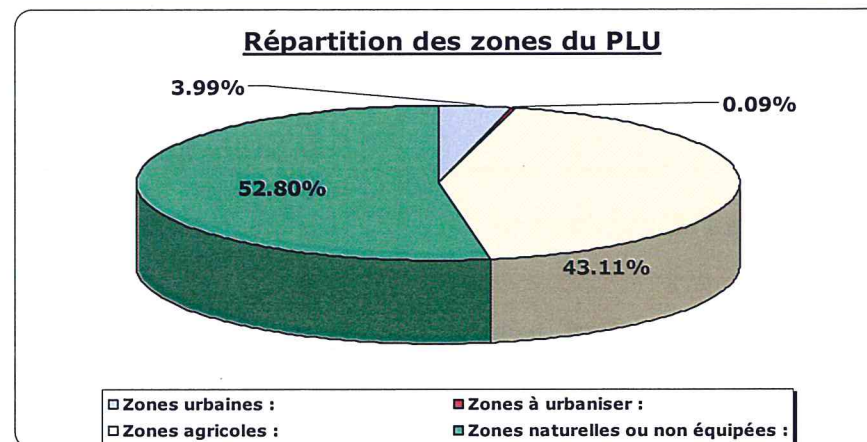
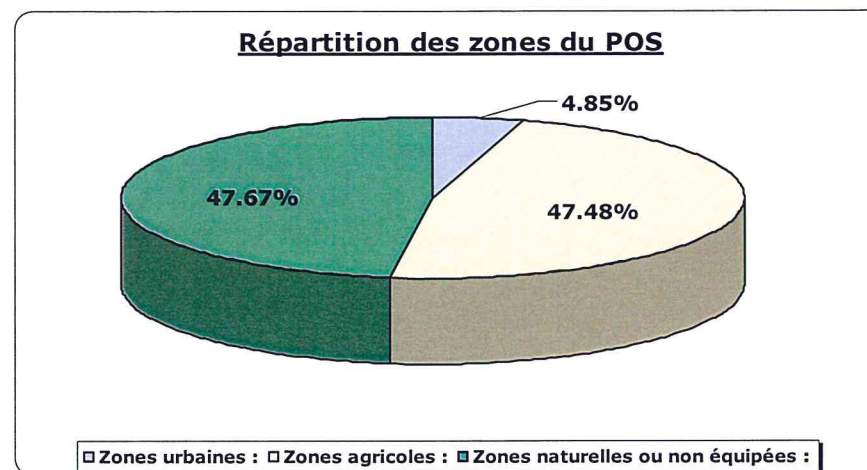
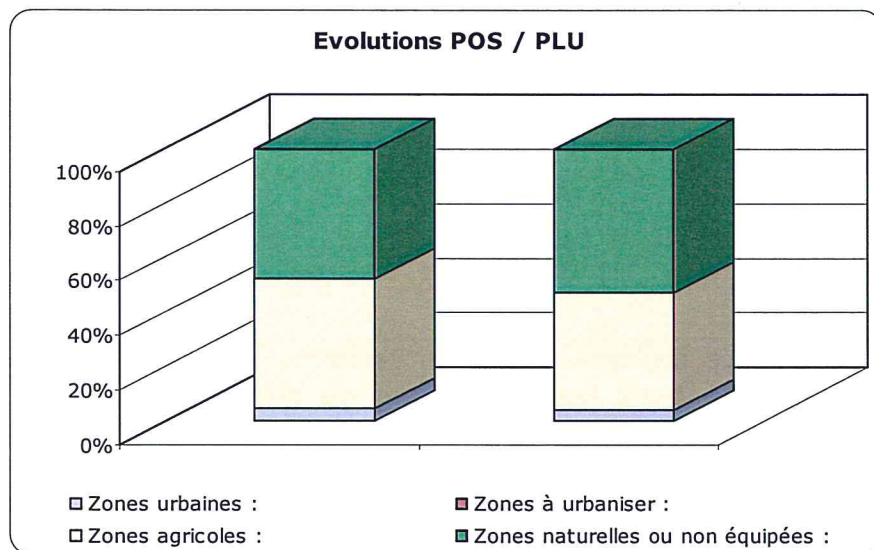
<b>A 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement,	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies. Protéger les habitants contre le bruit.
<b>A 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	- Implantation en retrait de 3 m minimum	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.
<b>A 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles	
<b>A 9</b> Emprise au sol	Pas d'emprise pour les constructions en zone A	Règle inadaptée au parcellaire agricole constitué généralement de très grandes parcelles
<b>A 10</b> Hauteur maximale	La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres	Hauteur autorisée en fonctions des standards de constructions agricoles.
<b>A11</b> Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes Principes généraux d'intégration dans le site et l'environnement.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop précis
<b>A 12</b> Stationnement	Principe général ; assurer le stationnement en dehors des voies publiques	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
<b>A 13</b> Espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements ou les remplacer fin de maintenir une certaine qualité paysagère.
<b>A 14</b> Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	Pour les constructions agricoles le COS est une technique inadaptée.

<p><b>A15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>A16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	

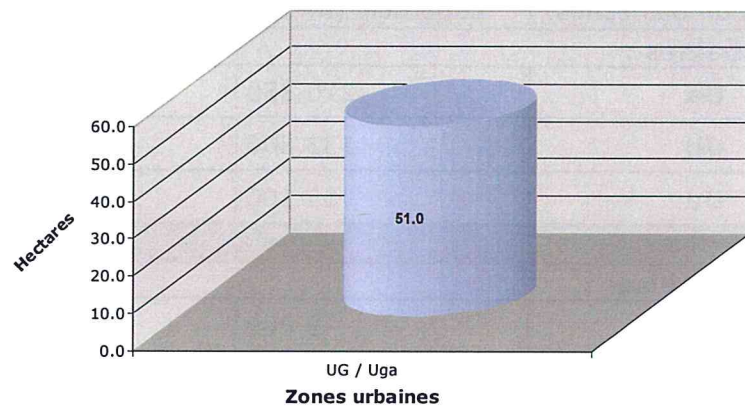
<b>ZONE N</b>	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>N 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont visées à l'article 2	Protéger les zones naturelles et le paysage, cela nécessite de limiter au maximum la constructibilité.
<b>N 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions techniques nécessaires et liées à l'activité forestière</li> <li>- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</li> </ul> <p>Secteur N* : les extensions mesurées et les annexes de faible emprise</p>	<p>Répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent l'espace</p> <p>Répondre aux besoins éventuels de personnes qui ont une construction anciennement implantée dans la zone et qui souhaiteraient l'étendre</p>
<b>N 3</b> Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> </ul>	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.
<b>N 4</b> Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau</li> </ul>
<b>N 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règle spécifique	Pas de justification particulière de fixer une taille minimum en zone naturelle.
<b>N 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement,	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies.
<b>N 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	- Implantation en retrait de 5 m minimum	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.

<b>N 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait de 4 m minimum	Pour des raisons de sécurité et de commodité de fonctionnement, conserver une certaine distance entre deux bâtiments. Cela permet aussi d'aménager des marges de retrait paysagères.
<b>N 9</b> Emprise au sol	La surface des extensions autorisées est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme L'emprise des annexes est limitée à 60 M2 à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme	Possibilités de créer des extensions et annexes des constructions existantes, empêchant toute construction de logement supplémentaire.
<b>N 10</b> Hauteur maximale	6 mètres à l'égout.	
<b>N 11</b> Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées
<b>N 12</b> Stationnement	Principe général de réalisation de place de stationnement pour répondre aux besoins créés	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques
<b>N 13</b> Espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements ou les remplacer afin de maintenir la qualité paysagère de la zone
<b>N 14</b> Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	Technique inadaptée en zone N
<b>N15</b> Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
<b>N16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques	Pas de règles spécifiques	

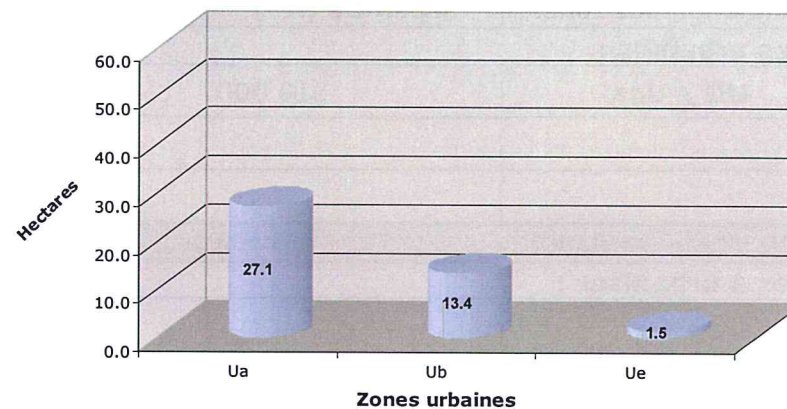
## 2.2 Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU



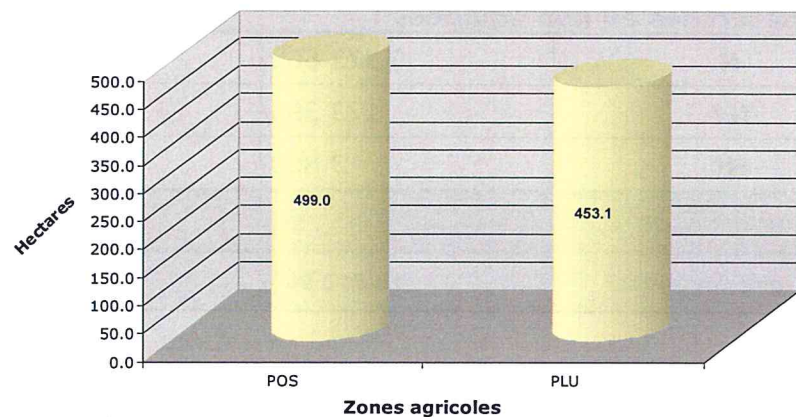
**Répartition des zones urbaines  
du POS**



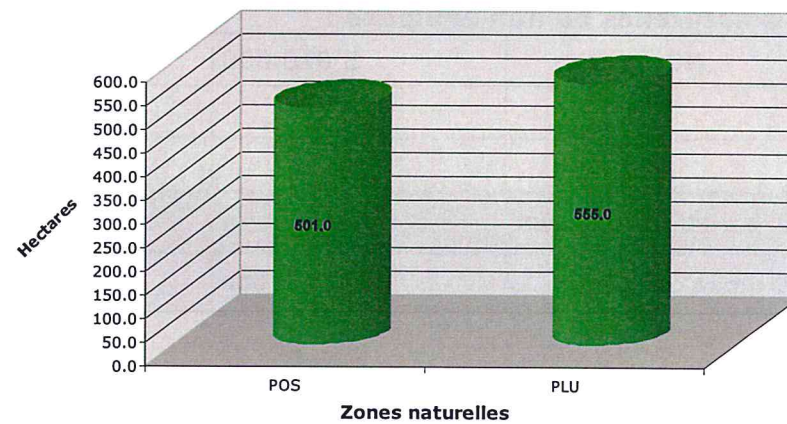
**Répartition des zones urbaines  
du PLU**



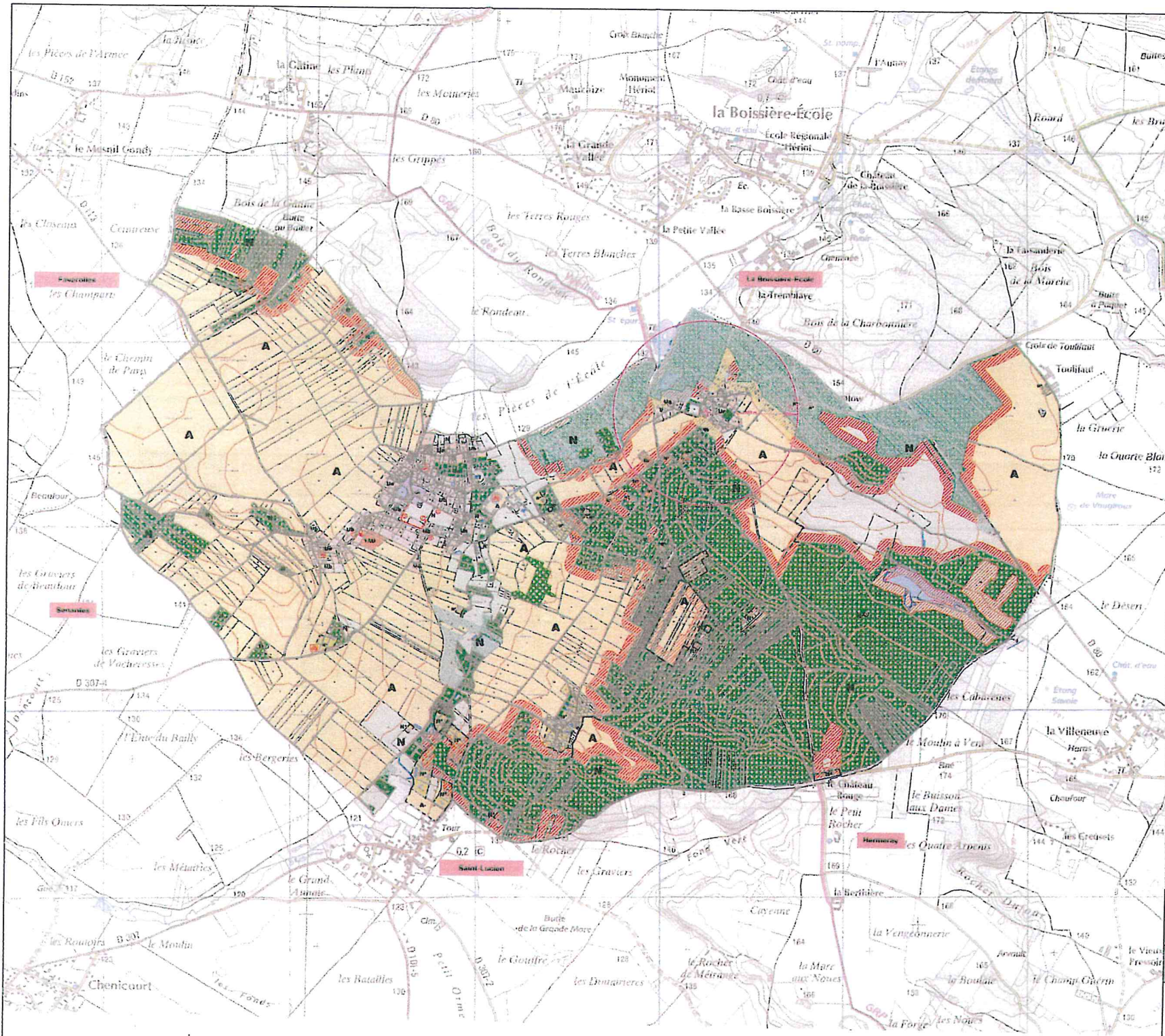
**Evolution de la zone agricole  
entre le POS et le PLU**


























**Evolution de la zone naturelle  
entre le POS et le PLU**



<b>POS</b>			<b>PLU</b>		
Désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)
<b>Zones urbaines :</b>			<b>Zones urbaines :</b>		
<b>UG / Uga</b>	510 000	51.0	<b>Ua</b>	270 850	27.1
			<b>Ub</b>	133 500	13.4
			<b>Ue</b>	15 100	1.5
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>510 000</b>	<b>51.0</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>419 450</b>	<b>41.9</b>
<b>Zones à urbaniser :</b>			<b>Zones à urbaniser :</b>		
			<b>1AU</b>	9 800	1.0
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>			<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>9 800</b>	<b>1.0</b>
<b>Zones agricoles :</b>			<b>Zones agricoles :</b>		
<b>NC</b>	4 990 000	499.0	<b>A</b>	4 530 960	453.1
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>4 990 000</b>	<b>499.0</b>	<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>4 530 960</b>	<b>453.1</b>
<b>Zones naturelles ou non équipées :</b>			<b>Zones naturelles ou non équipées :</b>		
<b>ND</b>	5 010 000	501.0	<b>N</b>	5 372 600	537.3
			<b>N*</b>	173 390	17.3
			<b>Nc</b>	3 800	0.4
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>5 010 000</b>	<b>501.0</b>	<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>5 549 790</b>	<b>555.0</b>
<b>Territoire communal</b>	<b>10 510 000</b>	<b>1 051.0</b>	<b>Territoire communal</b>	<b>10 510 000</b>	<b>1 051.0</b>



# LEGENDE

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Zone urbaine bâti ancien
-  Zone urbaine bâti récent
-  Zone urbaine équipements
-  Zone d'urbanisation future à court terme habitat
-  Zone agricole
-  Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
-  Zone naturelle : petit hameau et écart
-  Zone naturelle : secteur destiné au cimetière
-  Site et exploitation agricole en activité
-  Centre équestre en activité
-  Espaces Boisés Classés
-  Limite massif forestier
-  Marge de protection des lisières du massif forestie des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Marge de protection des lisières du massif forestie sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Zone humide : enveloppe d'alerte classe 2
-  Monuments historiques AC1
-  Périmètre de protection des monuments historiques AC1
-  Eléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Sentes piétonnes à créer et à préserver
-  Emplacements réservés

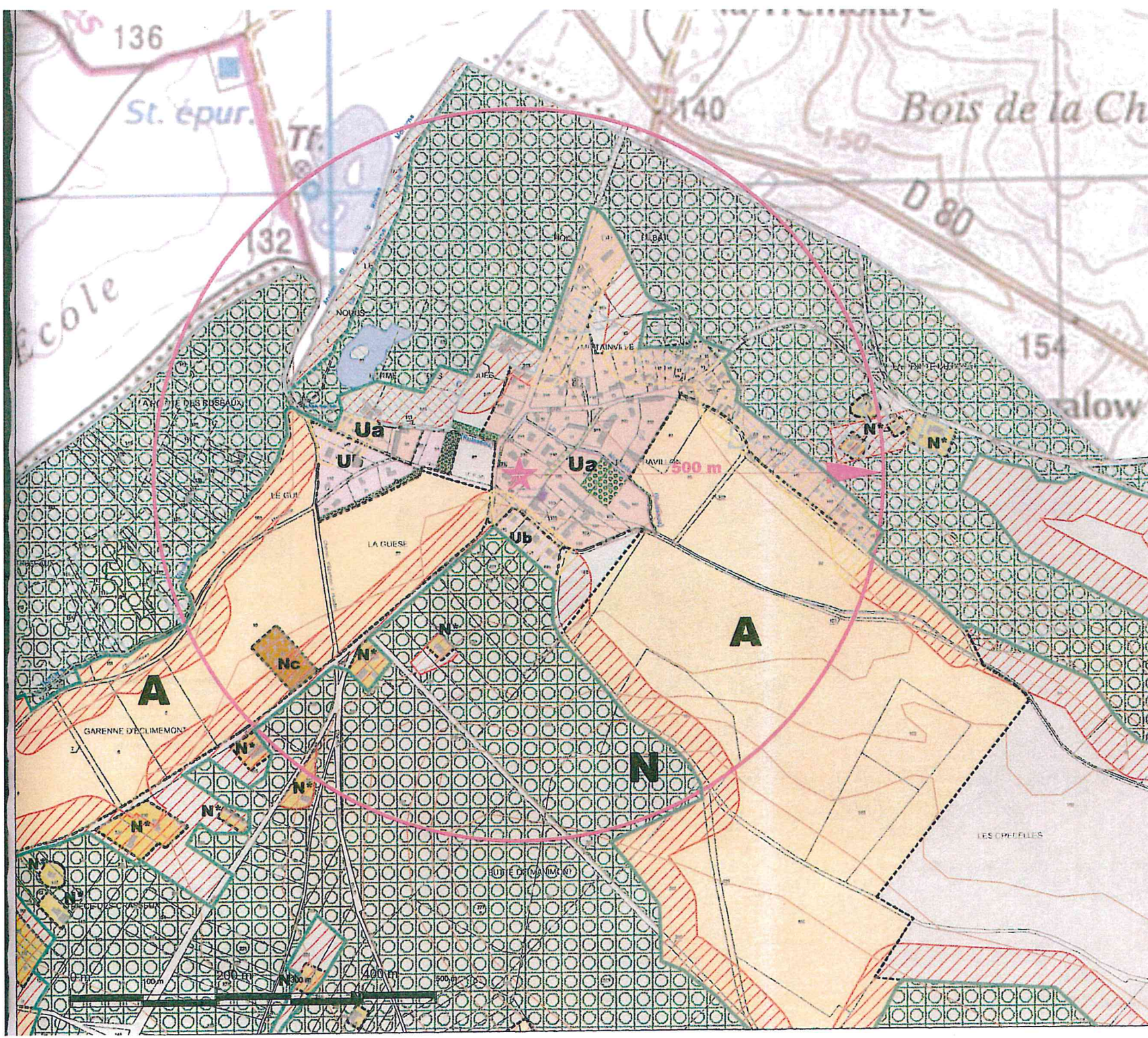
Département des Yvelines  
**Commune de MITAINVILLE**  
 Plan Local d'Urbanisme

## Plan de zonage
























EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 7, rue des Cèdres - 78200 Châteaufort  
 Tél. 01 37 38 28 18 - Fax : 01 37 38 34 44  
 Courriel : agence.urbanisme@chateaufort.fr

Echelle 1/20000 (A3)





L E G E N D E

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  **Ua** Zone urbaine bâti ancien
-  **Ub** Zone urbaine bâti récent
-  **Ue** Zone urbaine équipements
-  **1AU** Zone d'urbanisation future à court terme habitat
-  **A** Zone agricole
-  **N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
-  **N\*** Zone naturelle : petit hameau et écart
-  **Nc** Zone naturelle : secteur destiné au cimetière
-  Site et exploitation agricole en activité
-  Centre équestre en activité
-  Espaces Boisés Classés
-  Limite massif forestier
-  Marge de protection des lisières du massif forestier des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Marge de protection des lisières du massif forestier des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Zone humide : enveloppe d'alerte classe 2
-  Monuments historiques AC1
-  Périmètre de protection des monuments historiques AC1
-  Eléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Sentes piétonnes à créer et à préserver
-  Emplacements réservés

Département des Yvelines  
**Commune de MITTAINVILLE**  
 Plan Local d'Urbanisme

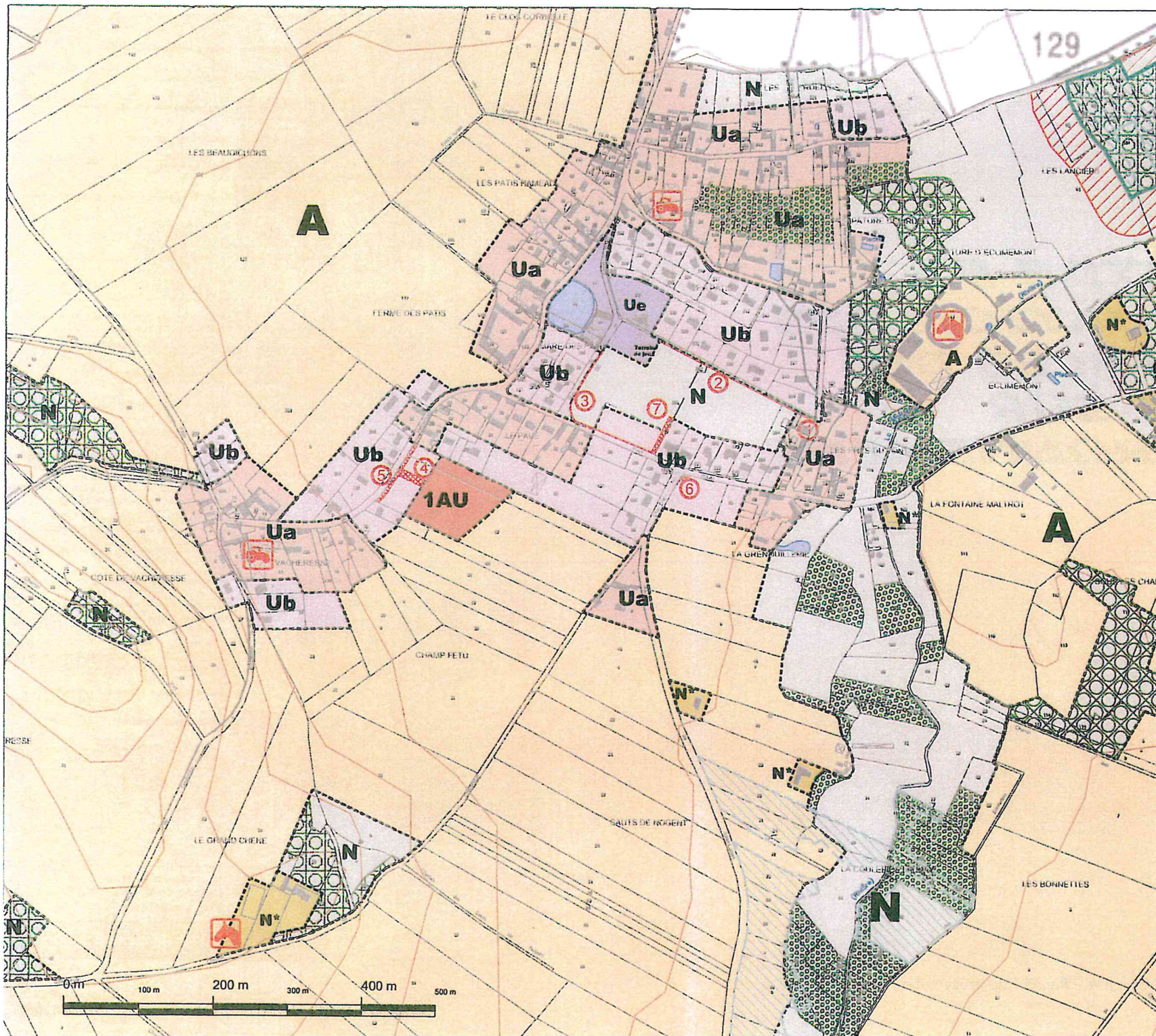
**Plan de zonage**

---
























EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2, rue des Cèdres - 78000 OUVRES  
 Tél : 03 37 38 28 75 Fax : 03 37 38 94 45  
 Courriel : [sp@perspective-urbanisme.fr](mailto:sp@perspective-urbanisme.fr)

Echelle 1/5000 (A3)

 **NORD**



L E G E N D E

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  **Ua** Zone urbaine bâti ancien
-  **Ub** Zone urbaine bâti récent
-  **Ue** Zone urbaine équipements
-  **1AU** Zone d'urbanisation future à court terme habitat
-  **A** Zone agricole
-  **N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
-  **N\*** Zone naturelle : petit hameau et écart
-  **Nc** Zone naturelle : secteur destiné au cimetière
-  Site et exploitation agricole en activité
-  Centre équestre en activité
-  Espaces Boisés Classés
-  Limite massif forestier
-  Marge de protection des lisières des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Marge de protection des lisières du massif forestié sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Eléments paysagers Identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Zone humide : enveloppe d'alerte classe 2
-  Monuments historiques AC1
-  Périmètre de protection des monuments historiques AC1
-  Eléments bâtis remarquables Identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Sentes piétonnes à créer et à préserver
-  Emplacements réservés

Département des Yvelines  
**Commune de MITAINVILLE**  
 Plan Local d'Urbanisme

Plan de zonage

EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2, rue des Cèdres - 78200 Courmoulin  
 Tél : 01 39 26 28 14 Fax : 01 39 26 28 44  
 Courriel : sp@perspective-urbanisme.fr

Echelle 1/5000 (A3)



***CHAPITRE 5 :  
L'ÉVALUATION DES  
INCIDENCES DU  
PROJET SUR  
L'ENVIRONNEMENT***

# 1. L'évaluation des incidences

## Introduction

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'en est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais d'en dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement **naturel** au sens **physique** et **biologique** est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à **gérer** et où peuvent exister des **pollutions** et des **nuisances**, ainsi que des **risques**. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme **cadre de vie**. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

## L'environnement physique

Le climat : l'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi limitées.

Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement sur des aires urbaines constituées (bourg et hameau des Pâtis).

Les réflexions engagées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de circulation « douces » le long de la vallée de la Guéville œuvrent dans ce sens.

L'hydrosphère : L'imperméabilisation des sols est limitée par le faible nombre de terrains ouverts à l'urbanisation, et par le recours à un plan de composition d'ensemble de ces zones, soumis à l'approbation du Conseil Municipal. En complément, sur les zones urbaines le règlement impose des obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour limiter tout phénomène de ruissellement.

## L'environnement biologique

La protection des espaces naturels en réseaux cohérents : la continuité des zones naturelles a été recherchée au niveau du zonage du PLU. Ainsi, la vallée de la Guéville est zonée en N. L'effet attendu est de créer des continuités écologiques à l'échelle de la commune et au-delà.

L'évaluation environnementale du site Natura 2000 MASSIF DE RAMBOUILLET ET ZONES HUMIDES PROCHES : le PLU propose un développement urbain plus restrictif que le précédent document d'urbanisme (POS) puisque seuls deux

espaces bâtis sont inscrits en zones urbaines et l'essentiel du développement se portera sur le hameau des Pâtis. La croissance démographique attendue est modérée et calibrée au regard de la dimension rurale de Mittainville. La limite la plus proche du site Natura 2000 se situe à 3.5 km du bourg et à 5 km du hameau des Pâtis. Au regard de ces distances et du développement attendu l'intégrité du site Natura 2000 n'est pas engagé.

### **Les ressources naturelles et leur gestion**

Les sols : Les besoins en termes de constructions sont assurés par le biais d'opération d'optimisation des espaces bâtis et d'une zone à urbaniser dimensionnée en fonctions des besoins de la collectivité. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion le développement de Mittainville. Ce parti pris d'aménagement exprime la volonté des élus locaux à vouloir préserver les caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune tout en répondant aux objectifs de modération de la consommation de la ressource foncière.

### **Les pollutions et nuisances :**

Les pollutions bactériennes : L'assainissement collectif est rendu possible par les stations d'épuration des Pâtis et du Val. Ces infrastructures permettent de limiter les pollutions bactériennes liées aux eaux sanitaires. Leurs capacités de traitement couvrent les besoins de croissance de la commune à l'horizon du PLU.

### **Cadre de vie et environnement :**

L'accès à la nature : la proximité immédiate des espaces exceptionnels de la vallée et du massif forestier l'attractivité et à la qualité de vie de la commune de

Mittainville. Le maintien et le développement de circulations piétonnes préconisés dans le PADD permettent de relier les secteurs habités aux espaces naturels.

Le paysage : La protection des paysages naturels a aussi été l'un des enjeux de l'élaboration de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement et le cône de vues identifié sur le plan de zonage permettent de garantir la lecture du grand paysage.

## **SYNTHESE**

Le PLU a surtout pour objectif de préserver une qualité environnementale existante.

L'ensemble des choix qui ont été faits reposent sur une préoccupation majeure : le respect de la géographie du site : relief, hydrographie, couvert végétale, milieux écologiques sensibles. Ils s'appuient aussi sur le respect des traces de l'histoire avec un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

Comme le faisait déjà la Plan d'Occupation des Sols, le PLU assure la protection de nombreuses zones naturelles ou agricoles ainsi que des espaces boisés.

Cette protection vise non seulement la protection des paysages mais aussi la préservation de la faune et de la flore qui se développe à l'intérieur de ces milieux écologiques particuliers.

Le PLU aura donc une incidence minime sur le paysage qui reste très largement préservé.

Aucune construction ou installation n'est prévue dans les zones les plus sensibles sur le plan de l'environnement comme la vallée ou le massif forestier.

Le PLU n'aura pas de répercussion négative sur la qualité des eaux car il ne se traduira pas par la création de nouvelles surfaces perméables dans des proportions significatives.

Le Plan Local d'Urbanisme tient ainsi compte du contexte environnemental existant. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation organisé.

Les incidences des évolutions induites par le Plan Local d'Urbanisme seront limitées sur l'environnement, que l'on l'entende comme un milieu physique, naturel, culturel, paysager.

## **2. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

La philosophie générale du PLU est celle de la protection de l'environnement et du cadre de vie, tout en intégrant certaines évolutions permettant notamment de répondre aux besoins des habitants actuels ou futurs.

Le PLU s'est efforcé de répondre aux besoins actuels et futurs dans les domaines du logement, de l'activité économique ou des équipements sans porter atteinte à l'environnement. Ainsi il permet de répondre aux besoins

futurs tout en limitant la consommation de l'espace et l'imperméabilisation de nouvelles zones. Les nouveaux logements construits ou aménagés seront tous desservis par les réseaux collectifs d'assainissement et la voirie existante.

La prise en compte de l'environnement a été un facteur déterminant dans les grands choix d'urbanisme qui ont été fait dans le cadre du PLU :

- dans la délimitation des zones agricoles et naturelles
- dans la manière dont l'évolution des hameaux et des écarts est envisagée : pas de constructions nouvelles
- dans le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population, localisés au sein des zones sites urbains constitués du bourg et du hameau des Pâtis, sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux sur le plan écologique ou paysager.

### La délimitation stricte des zones agricoles et naturelles :

La préservation de l'espace agricole est effective puisque l'ensemble des terres agricoles actuellement déclarées, sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions et d'installations nouvelles de tiers non agricoles.

La préservation des zones naturelles comprend, quant à elle, non seulement la préservation des vastes emprises boisées mais aussi la lecture du grand paysage dont les fonds de vallée.

Le PLU protège la vallée en tant qu'espace paysager remarquable. Cette mesure assure la protection des

espèces remarquables et la diversité de la faune et de la flore.

L'évolution très maîtrisée des hameaux par l'apport très mesuré de constructions nouvelles, la protection des jardins et des fonds de parcelles :

Pour la gestion du tissu bâti à venir, les terrains propices au développement sont compris au sein du tissu urbain existant et sur un secteur d'extension sur le hameau des Pâtis, ceci afin de tenir les limites de tissu bâti constitué. Dans ce contexte, le PLU permet ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs dans les domaines du logement, de l'activité économique ou des équipements tout en limitant la consommation de l'espace et l'imperméabilisation de nouvelles zones.

L'ensemble des terrains sujets à aménagement futur est relié au réseau viaire existant de telle manière à éviter toute création majeure de nouvelle voirie, souvent destructrice du milieu.

Les nouveaux logements construits ou aménagés seront également tous desservis par les réseaux collectifs en place. Le présent Plan Local d'Urbanisme n'impacte donc pas sur les différents types de réseaux et ne génère pas d'impact supplémentaire sur l'environnement.

Pour la gestion du tissu bâti existant, les dispositions réglementaires portant sur l'implantation, les emprises, l'aspect extérieur des constructions ont été ajustées, notamment pour le village, de manière à garantir la protection du bâti traditionnel et une certaine qualité esthétique dans le cas de transformation ou d'extension du

bâti existant. Tout en laissant une grande part de créativité et en laissant la possibilité de faire une architecture contemporaine de qualité, ces prescriptions visent à garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement du village.

Les règles du PLU garantissent ainsi le maintien du caractère végétal et paysager des zones d'habitat qui contribue largement à l'identité de la commune.

Le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population, sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux le plan écologique ou paysager :

Les secteurs d'accueil de la future population sont très majoritairement situés sur des espaces sujets au renouvellement urbain, ce qui conforte la logique de gestion économe de l'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Pour le secteur d'extension (1AU), le PLU prescrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser son intégration dans le milieu environnant et surtout de limiter son impact sur l'environnement.

C'est donc l'ensemble des dispositions du PLU, traduite au travers du PADD, de l'OAP, du zonage et du règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité et la mise en valeur de l'environnement.