

PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Justifications des choix retenus

SOMMAIRE

Préambule.....	3
I. Explication des choix retenus pour établir le PADD	4
Fondements du Projet d'aménagement et développement durables (PADD)	4
Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du PADD	6
II. Explication des choix retenus pour établir les OAP	8
Principes généraux des OAP	8
Articulation avec le règlement	8
Les besoins en logements	9
Le choix de la localisation des OAP	12
Bilan des OAP	13
Le phasage pour respecter les objectifs ZAN, en extension de l'enveloppe urbaine	13
III. Explication des choix retenus pour établir le règlement.....	15
Les principaux éléments de la traduction réglementaire en lien avec les axes du PADD	17
Organisation du zonage	18
Bilan global du zonage.....	22
Les choix relatifs aux zones urbaines (U)	23
Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)	27
Les choix relatifs aux zones agricoles (A)	30
Les choix relatifs aux zones naturelles (N)	33
IV. Compatibilité du projet avec les plans et programmes de rang supérieur	35

PREAMBULE

Article R151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La **cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables** ;

2° La nécessité des **dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables** et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La **complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article [L. 151-6](#) ;

4° La **délimitation des zones** prévues par l'article [L. 151-9](#) ;

5° **L'institution des zones urbaines** prévues par l'article [R. 151-19](#), des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article [R. 151-20](#) lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article [L. 151-41](#) ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Fondements du Projet d'aménagement et développement durables (PADD)

Défini par l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
»

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal.

Clé de voûte du PLU, il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Ce document constitue ainsi le socle de la traduction réglementaire mais n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic.
- D'une réflexion prospective « de fond ».
- Le tout dans le respect du Code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Ce document expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à l'horizon de 10 ans. C'est un projet politique issu des réflexions menées par les élus du territoire ; visant à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial en matière d'aménagement, d'équipements, d'habitat, d'activités économiques, de paysages, d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de biodiversité, de continuités écologiques, de déplacements, de réseaux...

Il est tout de même important de rappeler que la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaux avait anticipé, dans son PLU de 2014, le développement communal jusqu'en 2032.

Ce développement était phasé, avec une dernière phase d'ouverture à l'urbanisation entre 2023 et 2032. Ce phasage avait notamment pour objectif de prévoir en parallèle le développement de l'urbanisation et du réseau d'assainissement collectif.

En effet, la commune a souhaité investir dans un réseau d'assainissement collectif auquel se raccorderaient les futures opérations d'aménagement.

Cependant, les zones devant ouvrir sur la dernière phase du PLU sont devenues caduques après une période de 9 ans après l'approbation du PLU.

Ainsi, l'objectif principal de la révision est d'ouvrir ces zones, tout en ajustant le projet communal à la marge.

Au-delà de cet aspect, la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur souhaite tout de même à travers son PLU **maîtriser son développement**, en garantissant aux habitants un **cadre de vie qualitatif** et des équipements et services de proximité, en cohérence avec son **rôle de pôle relais** au sein du SCoT du Vau-rais.

Débat en Conseil municipal en 25 octobre 2023, le PADD se définit par quatre axes transversaux.

Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du PADD

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> Préserver le cadre de vie en limitant l'étalement urbain La préservation et la mise en valeur des espaces ouverts, constitutifs du territoire ; La préservation et le renforcement des milieux boisés ; La protection des éléments de bâtis traditionnels La préservation et le renforcement des espaces boisés de la commune ; Des continuités écologiques qui devront être restaurées ; Des réservoirs et corridors aquatiques à restaurer/conforter. La prise en compte des ressources dans le développement du territoire ; Le maintien d'espaces de pleine terre dans les nouveaux projets afin d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement ; L'amélioration de l'état écologique des masses d'eau superficielles. La prise en compte des risques majeurs, principalement d'inondation dans le développement urbain ; L'adaptation des constructions aux risques, notamment au risque retrait gonflement des argiles. 	<p><i>Préserver les espaces naturels de qualité et les paysages</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Permettre le développement et l'évolution des activités économiques existantes sur la commune Soutenir une alimentation de proximité. La préservation et la mise en valeur des espaces ouverts, constitutifs du territoire ; Le maintien d'espaces de pleine terre dans les nouveaux projets afin d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement ; 	<p><i>Maintenir et préserver les activités agricoles</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Gérer l'attractivité de la commune au regard des ressources du territoire (foncier, eau, qualité de l'air, prix du carburant, etc.) Anticiper les besoins en équipements et services 	<p><i>Prévoir une urbanisation en cohérence avec le développement économique et les nouveaux habitants du bassin de vie</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> • Garantir sur la durée l'adéquation entre la taille des logements et la taille des ménages • Permettre la création de petits logements • Permettre le développement et l'évolution des activités économiques existantes sur la commune • Assurer la pérennité des commerces de proximité et activités touristiques • Optimiser le développement de l'urbanisation pour garder une urbanisation cohérente avec les ambitions communales et le niveau d'équipements et de services 	
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le développement et l'évolution des activités de loisirs, notamment celles situées en dehors des zones urbanisées de la commune • Maintenir les commerces locaux et permettre leur développement • Permettre le développement de solutions de mobilité alternative, telle que le covoiturage • Limiter le développement de l'urbanisation et préserver les commerces / activités locales pour limiter le développement des déplacements motorisés • Le développement de voie de modes doux pour limiter la dépendance du territoire à la voiture individuelle ; • Favoriser le développement d'énergies renouvelables afin de diminuer la dépendance du territoire aux énergies fossiles ; 	<p><i>Maintenir un niveau d'équipements et de services approprié aux pôles relais</i></p>

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Principes généraux des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil privilégié du Plan Local d'Urbanisme pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain et pour répondre aux orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en particulier :

- Promouvoir des formes urbaines cohérentes avec le paysage urbain existant permettant de donner une image harmonieuse du territoire tout en respectant les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles et des ménages souhaitant s'installer sur le territoire.
- Déployer davantage de modes doux, fonctionnels et de loisirs comme support de la biodiversité ordinaire.

Articulation avec le règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont complémentaires des dispositions du règlement écrit.



Le règlement fixe, sur les zones urbaines et à urbaniser, le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions et d'évolutions de l'existant.

Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en œuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement. De plus, elles permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

Les besoins en logements

La commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur souhaite à travers son PLU **maîtriser son développement**, en garantissant aux habitants un **cadre de vie qualitatif** et des équipements et services de proximité, en cohérence avec son **rôle de pôle relais** au sein du SCoT du Vaurais.

Afin de définir un projet de développement de l'urbanisation en cohérence avec ces objectifs, plusieurs scénarios ont été établis.

Ces scénarios se basent sur une croissance de population plus ou moins importante, en tenant compte des besoins en logements nécessaires au maintien de la population lié au phénomène de desserrement des ménages (point mort).

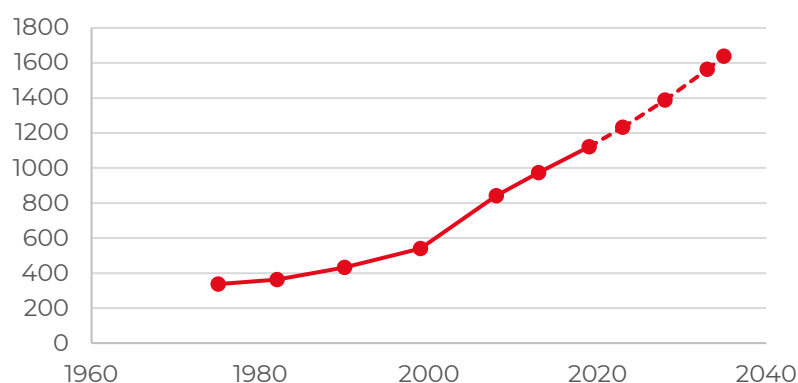
Sur la période 2008 – 2019, la commune a accueilli 279 habitants et 94 nouveaux logements, soit environ 2.9 personnes par logements. Les scénarios prévoient une légère diminution de la taille des ménages à 2.70 personnes par ménages. Ainsi, il est estimé dans l'ensemble des scénarios qu'**un à deux logements par an seulement seront nécessaires au maintien de la population** (point mort).

Les scénarios incluent également la **consommation d'espace** induite par ces ambitions d'accueil de population.

Scénario au fil de l'eau

Ce scénario a été construit sur la base du taux de croissance annuel moyen de la commune entre 2013 et 2019, à savoir 2.4% de croissance par an.

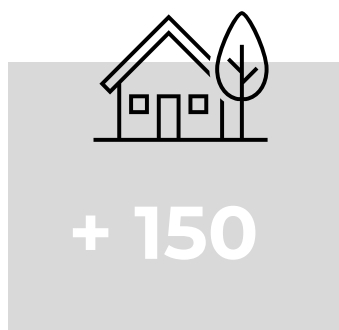
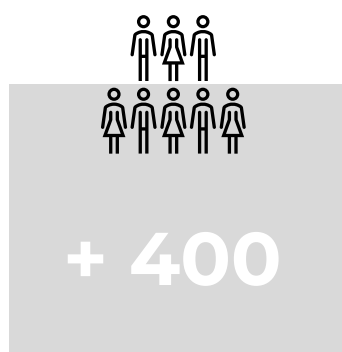
Projection de population à 2035



Comme le montre le graphique, en maintenant son attractivité, la commune atteindrait une population d'environ 1 680 habitants en 2035, soit environ **400 habitants supplémentaires** par rapport à 2022.

En considérant que la taille des ménages sur la commune se stabilise autour de 2.7 personnes par ménages, cet accueil de population nécessiterait la construction de **150 nouveaux logements**, soit 12 logements par an.

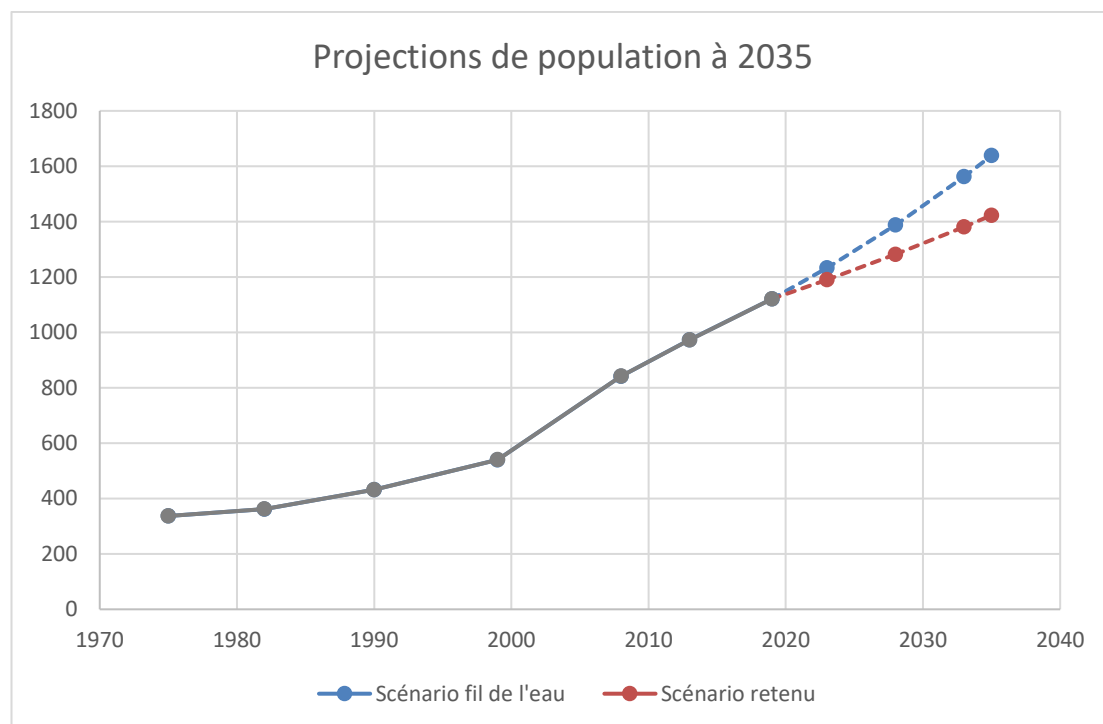
En matière de consommation d'espace, en considérant la densité moyenne demandée par le SCoT du Vaurais de 13 logements/ hectare, l'accueil de population de ce scénario nécessiterait la consommation **d'environ 10 hectares**.



Au regard des ambitions communales, ce scénario paraît trop ambitieux, et ne s'inscrirait pas dans une trajectoire Zéro Artificialisation Nette.

Scénario retenu

Afin de rester en cohérence avec les ambitions de développement équilibré de la commune et les objectifs nationaux de développement durable des territoires, il est proposé un scénario compatible avec les ambitions « ZAN » et le SCoT du Vaurais.



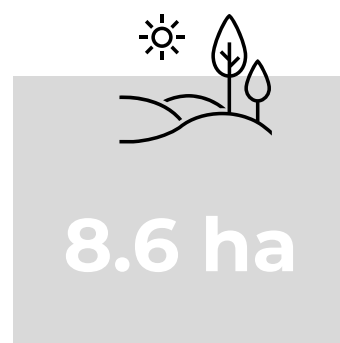
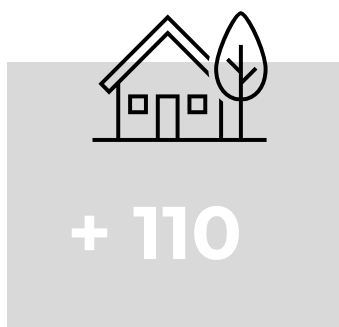
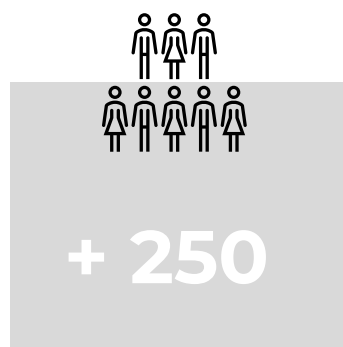
Ainsi, l'objectif est d'atteindre 1 420 habitants au maximum en 2035, soit environ **300 habitants supplémentaires** par rapport à 2019, et une croissance annuelle moyenne de 1.5%.

Ce scénario nécessiterait la construction d'environ **110 logements supplémentaires**, en tenant compte du desserrement des ménages, avec une diminution de la taille des ménages à 2.7 personnes par ménage, soit un besoin de 1 logement par an pour maintenir la population de 2019.

En matière de consommation d'espace, en considérant la densité moyenne demandée par le SCoT du Vaurais de 13 logements/ hectare en extension et en densification, l'accueil de population de ce scénario nécessiterait la consommation **d'environ 8.6 hectares**.

L'analyse des capacités de densification du tissu urbain existant a démontré la présence d'un potentiel réellement mobilisable dans l'enveloppe urbaine d'environ 1 ha, en tenant compte d'une légère rétention foncière prévisible dans les hameaux d'environ 40%.

Le besoin foncier en extension est ainsi d'environ 7.6 hectares.



Le choix de la localisation des OAP

Comme indiqué dans la partie précédente, les élus de Saint-Lieux-lès-Lavaur ne souhaitent pas repartir de zéro pour cette révision de PLU.

Les secteurs d'OAP ont donc été requestionnés sur la base du PLU de 2014.

Chaque secteur d'OAP existant a été analysé au regard : des accès, de la faisabilité des opérations en tenant compte d'une éventuelle rétention foncière, des nouveaux enjeux et nouveaux projets communaux, de la proximité des équipements, ainsi que des réels besoins de la commune.

Ainsi, les secteurs de développement futurs se situent tous : au sein du tissu urbain existant ou en continuité immédiate du tissu existant afin de limiter les extensions urbaines linéaires ou en dehors du centre-bourg.

Neuf OAP ont été maintenues, donc plusieurs ont vu leur périmètre ajusté ou réduit afin de s'adapter aux évolutions récentes de la commune.



1. Parpan
2. Séguily
3. Fauré bas 1
4. Fauré bas 2
5. Fauré bas 3
6. Tuilerie
7. Pradinas
8. Village
9. Rue du port

Bilan des OAP

OAP	Surface (en ha)	Nombre de logements	Densité brute (lgt/ha)	Phasage
Parpan	0.5	6	12	Ouverture immédiate
Séguiily	0.8	9	11	Zone ouverte à l'urbanisation en phase 2, lorsque les zones de phase 1 sont remplies à 70% (estimé à 2031)
Fauré Bas 1	0.5	4	8	Ouverture immédiate
Fauré Bas 2	0.9	10	11	Ouverture immédiate
Fauré Bas 3	0.8	9	11	Zone ouverte à l'urbanisation en phase 2, lorsque les zones de phase 1 sont remplies à 70% (estimé à 2031)
Tuilerie	0.9	13	14	Ouverture immédiate
Pradinas (partie habitat uniquement)	0.4	10	25	Ouverture immédiate
Village	1.5	20	14	Ouverture immédiate
Rue du Port	1.2	15	12.5	Ouverture immédiate
Total	7.5	96	13	

Au total, les OAP concentrent environ 7.5 hectares destinés à la création de logements. Les densités ont été adaptés au regard de chaque secteur et des densités voisines afin de maintenir une harmonie entre l'urbanisation existante et les futures zones à urbaniser.

Ainsi, le PLU de Saint-Lieux-lès-Lavaur devrait permettre la création de 96 nouveaux logements dans les zones AU.

Il est à noter que certaines OAP sont à l'intérieur du tissu urbain, et ne compte normalement pas dans le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Tuilerie, Village et Pradinas pour environ 3.3 hectares).

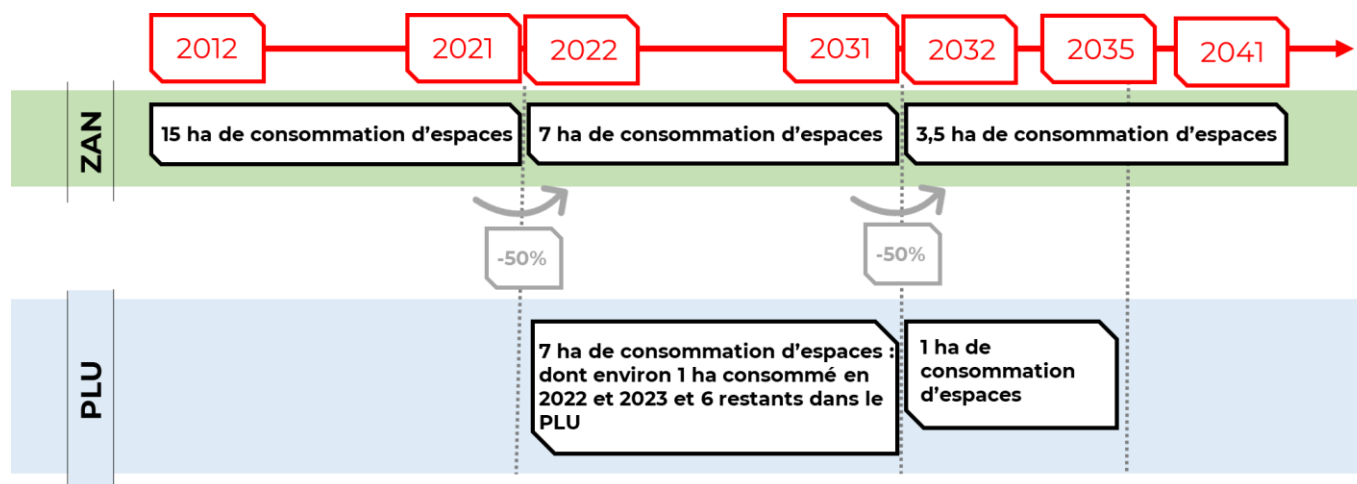
Par souci de transparence, il a été fait le choix d'afficher l'ensemble des OAP dans l'analyse de la consommation d'espace, en anticipation de l'analyse de l'artificialisation des sols qui sera demandée à partir de 2031.

Le phasage pour respecter les objectifs ZAN, en extension de l'enveloppe urbaine

L'analyse de la consommation d'espace a permis de déterminer un objectif d'accueil de population et de création de logements jusqu'à 2035. Les constructions possibles en densification du tissu existant n'ont pas été prises en compte dans l'analyse du projet au regard des objectifs ZAN.

On peut distinguer trois périodes entre 2021 et 2035 :

- La période entre 2021 et l'approbation du PLU : il est estimé qu'environ 1 ha sera consommé en application du PLU encore en vigueur
- La période entre l'approbation du PLU et 2031 : 6 ha peuvent être consommés durant cette période pour maintenir l'objectif ZAN 2050
- La période 2032 – 2035 : 1ha pourra être ouvert à l'urbanisation



Le phasage des OAP a été prévu dans l'optique ZAN, mais également pour répondre à l'urgence du développement du réseau d'assainissement collectif. En effet, la commune ayant investi des sommes importantes, l'équilibre économique de la commune est en jeu, et doit être pris en compte dans la définition des ouvertures à l'urbanisation.

Les OAP ouvertes immédiatement à l'urbanisation représentent 6 hectares.

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Le règlement du PLU se structure autour :

- D'un **document graphique** où figurent les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) définies sur le territoire intercommunal et auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières.
- D'un **règlement écrit** venant fixer les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par **huit articles** s'organisant de la manière suivante :

CHAPITRE I // Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

- **ARTICLE I-1** : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - Dispositions générales,
 - Destinations et sous-destination des constructions autorisées et interdites.
- **ARTICLE I-2** : Mixité fonctionnelle et sociale
 - Mixité fonctionnelle,
 - Mixité sociale.

CHAPITRE II // Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **ARTICLE II-1** : Volumétrie et implantation des constructions
 - Hauteur des constructions
 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées,
 - Implantation par rapport aux limites séparatives,
 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
 - Emprise au sol des constructions.
- **ARTICLE II-2** : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Adaptation des volumes,
 - Terrassements et exhaussements,
 - Façades des constructions, extensions et annexes,
 - Ouvertures et menuiseries,
 - Toitures,
 - Clôture,
 - Travaux sur les éléments bâtis à préserver identifiés dans le document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **ARTICLE II-3** : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions
 - Surfaces non imperméabilisés ou éco-aménageables,
 - Dispositifs de gestion des eaux pluviales et de ruissellement,
 - Espaces libres et de plantations,

- Espaces boisés classés,
- Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme,
- Espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **ARTICLE II-4 : Stationnement**
 - Dispositions générales,
 - Stationnements liés aux logements,
 - Stationnement des deux roues,
 - Local deux roues/poussette,
 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement.

CHAPITRE III // Equipements et réseaux

- **ARTICLE III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**
 - Accès
 - Voirie de desserte publique ou privée
 - Article III-2 : Desserte par les réseaux
 - Dispositions générales
 - Eau potable
 - Assainissement des eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electricité et réseaux de télécommunication
 - Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Les principaux éléments de la traduction règlementaire en lien avec les axes du PADD

PRINCIPAUX ELEMENTS DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> Les espaces de trame verte et bleue identifiés par le SCoT ont été zonés en Ntvpb, avec un règlement restrictif ne permettant que l'évolution à la marge des constructions existantes Les haies et alignements d'arbres participants à l'intégration paysagère des constructions et aux fonctionnalités écologiques de milieux, ainsi que les zones humides ont été repérés et protégés au titre de l'article L151-23. Les extensions d'urbanisation (zones AU) sont localisées en continuité immédiate de l'urbanisation existante afin de ne pas impacter les espaces naturels et les paysages. L'ensemble des OAP permet le maintien ou la création de haies pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et une meilleure gestion des eaux. 	<i>Préserver les espaces naturels de qualité et les paysages</i>
<ul style="list-style-type: none"> Le secteur agricole, qui représente la majeure partie de la commune, est classé en zone A avec un règlement adapté permettant l'installation et le développement des exploitations et interdisant le développement de toute autre destination pouvant nuire à l'activité agricole Les zones AU ont été définies prioritairement sur des secteurs en dent creuses, et en extension directe du village. Une attention particulière a été portée à ne pas mettre en péril l'activité agricole avoisinante. Les zones d'extension de l'urbanisation sont toutes dotées d'OAP ayant pour intention de créer des franges paysagères entre l'espace agricole et les nouvelles constructions. Un seul changement de destination supplémentaire a été ajouté par rapport au PLU précédent dans l'optique de limiter le développement d'habitation dans la zone agricole Trois STECAL ont été délimités pour le développement ou la pérennisation d'activités économiques sur le territoire communal. Un seul de ces STECAL se situe en zone agricole actuellement cultivé. 	<i>Maintenir et préserver les activités agricoles</i>
<ul style="list-style-type: none"> Le développement prévu sur la commune est cohérent avec les objectifs du SCoT du Vaurais et le rôle de « pôle relais » de la commune. Les zones AU ont été déterminées au regard des capacités des réseaux et notamment d'assainissement collectif. Toutes les zones AU sont en continuité de l'urbanisation existante, en tenant compte des solutions de mobilités 	<i>Prévoir une urbanisation en cohérence avec le développement économique et les nouveaux habitants du bassin de vie</i>

<p>existantes et à venir. Toutes les OAP prévoient la création de cheminement doux et l'optimisation des capacités de stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones U permettent l'installation de commerces et services afin de maintenir une certaine activité économique de proximité et une qualité de service aux habitants, en cohérence avec la taille de la commune. • Les densités prévues dans chaque OAP sont cohérentes avec les densités existantes sur la commune et les objectifs du SCoT, permettant un projet économe en foncier tout en respectant l'esprit de la commune et l'intégration des nouvelles constructions. • Afin de respecter l'harmonie entre les nouvelles constructions et les constructions existantes, les règles de hauteur et d'implantation ont été adaptées pour autoriser une densification douce. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Les zones d'équipements existantes (Ludolac et école) bénéficient d'un zonage spécifique, permettant leur développement sans mettre en péril leur vocation initiale • Une zone AU a été délimitée afin de prévoir l'installation d'un équipement sportif collectif. • Trois STECAL ont été délimités pour maintenir ou développer une activité économique sur la commune. Ces trois secteurs et leurs projets de développement sont en accord avec le rôle de « pôle relais » de la commune, ne faisant pas concurrence aux zones d'activités des communes voisines. 	<p><i>Maintenir un niveau d'équipements et de services approprié aux pôles relais</i></p>

Organisation du zonage

Les différents types de zones

Le règlement graphique du PLU, ou « plan de zonage », se décompose en quatre catégories, déclinées en zones et en secteurs aux règles différentes, visant à considérer les enjeux du territoire et à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le zonage comprend quatre différents types de zones ayant chacune une vocation différente :

- Zone Urbaine : « zone U ».
- Zone A Urbaniser : « zone AU ».
- Zone Agricole : « zone A ».
- Zone Naturelle : « zone N ».

Chaque zone est déclinée en sous-secteurs correspondant à une vocation particulière et dans lesquelles s'appliquent des règles écrites différentes (Ua, Ub, Ntvb, ...).

Au sein des zones agricoles et naturelles, ont été définis des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits STECAL. Ces secteurs de STECAL sont à dissocier des secteurs naturels et agricoles

indiqués. Ces secteurs de STECAL sont régis par l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme et correspondent à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels où la constructibilité est autorisée sous réserve d'être limitée et dans les règles.

Le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces secteurs de STECAL.

ZONES URBAINES (U)	DESTINATION DE LA ZONE
Ua	Centres-villes et centres-bourgs
Ub	Extensions urbaines des centres-villes
Uc	Extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées
UL	Zone à vocation de tourisme et loisirs
Ue	Zone d'équipements publics

ZONES A UR-BANISER (AU)	DESTINATION DE LA ZONE
AU	Zone à urbaniser à vocation résidentielle avec mixité fonctionnelle
AUL	Zone réservée aux futurs équipements publics et collectifs

ZONES AGRI-COLES (A)	DESTINATION DE LA ZONE
A	Zone agricole constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
As1	STECAL pour le développement d'une entreprise
As2	STECAL pour la création d'un équipement sportif
As3	STECAL pour le développement d'un complexe touristique

ZONES NA-TURELLES (N)	DESTINATION DE LA ZONE
N	Zone naturelle constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation
Ntvb	Zone naturelle associée à la Trame verte et bleue

Les trames spécifiques

- **Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :**

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :

- Aux voies et ouvrages publics,
- Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- Aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Aux programmes de logement incluant une mixité sociale,

Plus généralement, ils permettent aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ils découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la collectivité.

Plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

La liste détaillée est insérée en annexe du règlement écrit.

- **Éléments remarquables du patrimoine et du paysage (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme) :**

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Tels que les articles L 151-41 et R 421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux.

L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.

Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe.

- **Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :**

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire de la Saint-Lieux-lès-Lavaux, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLU en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.

Bilan global du zonage

Les Plans Locaux d'Urbanisme, conformément aux articles L 101-1 à L 101-3 doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la protection des sites, milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensemble urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lieux-lès-Lavaur vise à permettre l'évolution et la densification des tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité des villages et hameaux existants.

Le territoire de la commune représente 951.6 hectares au plan de zonage.

Le PLU classe une très large majorité du territoire en zones dites « inconstructibles ». Les zones agricoles et naturelles **représentent 813 hectares soit environ 85% du territoire communal.**

Les sites d'activités isolés en zones agricoles et naturelles, dits STECAL, représentent quant à eux 4.8 hectares soit 0.5% du territoire communal.

La phase de diagnostic du territoire a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi, les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et le choix de développement ont été guidés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. Inverser le regard consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

ZONE	SURFACE PLU EN VIGUEUR (HA)	SURFACE PROJET REVISION (HA)	SYNTHESE EVOLUTION (HA)
Zones urbaines U	93,4	124,4	+ 31

Zones à urbaniser ouvertes 1AU	31,7	9,6	-22,1
Zones à urbaniser fermées 2AU	6,0	0	-6
Zones agricoles A	750,4	739,3	-11,1
Zones naturelles N	70,1	73,6	+3,5
STECAL en zone A	0	4,8	+4,8
TOTAL	951,6	-	-

Les choix relatifs aux zones urbaines (U)

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont 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 urbaines (U)

Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire communal. Elles correspondent aux enveloppes urbaines existantes sur le territoire et ont vocation à reconnaître le caractère urbanisé de ces espaces.

Elles englobent les centres-bourgs, leurs extensions, les villages et les hameaux dont l'urbanisation doit être renforcée mais aussi d'autres secteurs bâtis plus spécifiques comme les pôles d'équipements, de tourisme, etc.

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines.

Ces zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habiter.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation mixte ou résidentielle ont été définies en zones urbaines : il s'agit de secteurs englobés dans l'enveloppe urbaine existante, dont les enjeux ou l'emprise induisent le besoin de porter une attention particulière aux aménagements. La définition d'OAP sur ces secteurs permet d'assurer, à travers le PLU, des aménagements qualitatifs permettant d'améliorer le cadre de vie des quartiers concernés et d'assurer une programmation urbaine et une densité cohérente avec les tissus et équipements environnants.

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
Ua	CENTRE-BOURG	<p>La zone Ua couvre le centre ancien existant, au caractère plus dense et groupé, avec notamment des constructions en front bâti et/ou implantées à l'alignement qu'il s'agit de préserver et de développer. Ces espaces ont vocation à être densifiés et leur rôle de centralité doit être maintenu et renforcé en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements).</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonction de centralité à conforter • Mixité fonctionnelle • Densification • Renouvellement urbain • Réhabilitation du tissu ancien • Préservation patrimoniale (bâti ou forme urbaine) 	<p>La délimitation de la zone Ua s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration des tissus anciens et historiques repérés lors de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants. • Coupure d'urbanisation aux dernières constructions (tissu ancien) ou des espaces comprenant des équipements structurants. • Exclusion des bâtiments agricoles en limite de zone.
Ub	EXTENSIONS URBAINES	<p>La zone Ub couvre le pavillonnaire urbain, c'est-à-dire des espaces dans lesquels l'implantation du bâti est plus diffuse, notamment avec une présence végétale plus affirmée, tout en ayant une urbanisation liée à l'aspect regroupé des ensembles bâtis. Ce type de tissu urbain est composite et découle à la fois du développement passé de lotissements mais aussi d'anciennes constructions caractéristiques du bâti rural qui se sont implantées à l'écart du centre avec leurs jardins et dépendances.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densification • Forme urbaine à requalifier • Mixité fonctionnelle • Préservation paysagère 	<p>La délimitation de la zone Ub s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tissu urbain en continuité du centre ancien. • Intégration des tissus urbains repérés lors de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants.

Uc	EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES ET/OU DECONNECTEES	<p>La zone Uc couvre les hameaux aux caractéristiques mixtes avec un entremêlement de constructions anciennes répondant aux caractéristiques plus denses des tissus historiques et de constructions plus modernes ou contemporaines au caractère plus aéré.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densification possible mais sans extension • Evolution de l'existant • Préservation paysagère 	<p>La délimitation de la zone Uc s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enveloppes urbaines situées en discontinuité de l'enveloppe urbaine ancienne et/ou principale. • Diversité des fonctions urbaines. • Coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité des logements.
Ue	ZONE D' EQUIPEMENTS	<p>La zone Ue recouvre la zone de l'école et du city-park.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le maintien et le développement des équipements existants 	<p>La délimitation de la zone s'est faite aux limites parcellaires des deux équipements actuellement présents (école et city park), ainsi que leur parking.</p>
UI	ZONE TOURISTIQUE	<p>La zone UI correspond à la zone de loisirs du Ludolac.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien et développement des équipements existants • Accueil de nouvelles activités compatibles avec la vocation actuelle de la zone 	<p>La délimitation de la zone UI est basée sur le périmètre de la base de loisirs existantes, telle qu'elle était définie dans le PLU en vigueur.</p>

Dispositions du PLU sur les zones urbaines (U)

- Les zones urbaines à vocation résidentielle sont concentrées autour du centre-bourg.
- La zone d'activités de loisirs existante est pérennisée et confortée grâce à un zonage spécifique destiné aux activités touristiques et de loisirs
- Les habitations isolées ont été classées essentiellement en zone agricole ou naturelle pour éviter le mitage sur le territoire et préserver l'espace agricole et naturel.
- Les zones urbaines (U) ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des enveloppes urbaines structurées, lisibles et permettant d'accueillir des projets urbains à part entière dans les secteurs non bâtis. Les enveloppes urbaines existantes ont été identifiées en zone U, afin de permettre l'évolution du bâti. Le zonage du PLU compose avec l'existant et révèle des

formes urbaines variées : resserrées autour du centre-bourg, des extensions récentes sous forme de lotissement, des faubourgs organisés...

- Les occupations du sol interdites sont adaptées en fonction de la situation existante et du projet souhaité par les élus. Une certaine mixité fonctionnelle est favorisée en centres-bourg et limitée sur des secteurs où elle pourrait entraîner des nuisances.
- Ces zones urbaines sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité : les règles d'implantation édictées visent à favoriser une gestion économe de l'espace.
- Les limites des zones U respectent l'emprise des « dernières constructions » existantes ou en cours et au droit de celles-ci.

Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)

Article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser (AU)

La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation d'espace. Les secteurs de développement classés en zone à urbaniser sont pour partie situés en densification et pour partie en extension, en cohérence avec l'armature territoriale du territoire et les objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser constituent les secteurs de développement urbain à horizon + 10 ans du PLU.

Les zones à urbaniser sont des zones pour le moment agricoles et naturelles mais vouées à être urbanisées. Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation et sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent leurs principes d'aménagement.

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
AU	Zones à urbaniser à vocation résidentielle	<p>La zone AU est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLU. Elle dispose des équipements et réseaux à proximité dans des conditions suffisantes permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet de territoire. Elle vise à assurer une offre résidentielle de qualité en termes d'aménagement interne, de liaison avec les quartiers voisins et les centres-bourgs et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comblement des grandes dents creuses du centre-bourg par un aménagement d'ensemble • Bâti en continuité de l'existant • Optimisation du réseau d'assainissement collectif • Prise en compte de l'intégration paysagère et des objectifs de densité en tenant compte des envions • Diversification du parc de logements • Développement des modes doux pour relier le centre-bourg • Mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace 	<p>La délimitation de la zone AU s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de l'objectif de structuration du développement. • Concentration du développement aux abords du centre-bourg • Equilibre et complémentarité du territoire. • Investir les vides et îlots du tissu urbain existant. • Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes.

AUL	Zones à urbaniser à vocation d' équipement public	<p>La zone AUL à vocation à recevoir des équipements publics à proximité de l'école.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'installation d'équipements collectif de type stade, à moyen terme • Organiser l'espace avec des liaisons douces permettant de relier les quartiers voisins avec les équipements existants et futurs 	<p>La délimitation de la zone AUL s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des équipements et activités concernés. • Emprise nécessaire pour le projet concerné.
------------	----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dispositions du PLU sur les zones à urbaniser (AU)

- En zone AU les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle.
- Le PADD vise à accueillir de nouveaux résidents dans les secteurs les plus cohérents pour le développement urbain. Les secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent à proximité du centre-bourg et des équipements existants et futurs.
- Le PADD fixe comme objectif la mise en place d'objectifs de développement résidentiels cohérents et adaptés en lien avec la fluidité des parcours. Les zones AU à vocation résidentielle, permettront de diversifier la typologie d'habitat et prennent en compte la croissance démographique intercommunale.
- Ainsi, conformément au PADD, les zones AU définies au PLU ont été délimitées au sein ou en continuité directe de l'urbanisation existante et dans un souci de cohérence de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg.
- Un phasage de l'urbanisation a été intégré. Cela permet de mieux maîtriser l'urbanisation et de concentrer les efforts sur les secteurs stratégiques, densifier les dents creuses existantes (avec ou sans OAP) avant de poursuivre le développement urbain via les zones à urbaniser.
- Les zones AU sont concernées par des OAP, afin de programmer le développement. Les principes des OAP visent à proposer des quartiers plus denses, à renforcer les cheminements doux, à offrir des espaces publics végétalisés qualitatifs afin de proposer des quartiers attractifs.

Les choix relatifs aux zones agricoles (A)

Article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont 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 zones agricoles (A)

La zone agricole est constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.

L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
A	Zone agricole constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	<p>La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses : espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, espaces bocagers, de prairies, dévolus à l'élevage, d'espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien et développement de la fonctionnalité agricole • Identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain 	<p>La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG de PAC. • Prise en compte de l'occupation agricole pour la définition des zones U et AU (logique de regard inversé). • Identification des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires.
As1	STEAL pour l'extension d'une entreprise existante	<p>La zone As1 vise à permettre le maintien et le développement sur la commune d'une activité économique existante (menuiserie).</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la construction de nouveaux bâtiments d'activité professionnelles • Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions 	<p>La délimitation de la zone As1 s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprises des bâtiments actuels et projetés

As2	STEAL pour l'installation d'une activité de loisirs	<p>La zone As2 a vocation à permettre l'installation d'une entreprise de sports et loisirs sur la commune.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'installation d'une nouvelle activité économique • Garantir l'intégration paysagère des bâtiments en bordure de route départementale 	<p>La délimitation de la zone As2 s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise du projet proposé • Respect des contraintes d'intégration paysagères
As3	STEAL pour le développement d'une activité touristique	<p>La zone As3 doit permettre le développement d'une activité touristique autour d'un château existant.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la valorisation économique du Château des Cambards 	<p>La délimitation de la zone As3 s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise du projet proposé • Préservation des espaces boisés existants • Recul avec la route départementale pour assurer l'intégration paysagère du projet

Dispositions du PLU sur les zones agricoles (A)

- La majorité des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classée en zone A.
- Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles cohérents.
- Des bâtisses présentant un intérêt patrimonial et pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur le territoire (article L 151-II du Code de l'urbanisme).
- Gestion du bâti isolé présent en zone agricole : Le règlement permet de traduire les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme demandant de limiter l'implantation du bâti en zone agricole. Ainsi, sont autorisés en zone agricoles :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
 - Les annexes aux habitations.
 - Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 151-II-2° du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants.

Les choix relatifs aux zones naturelles (N)

Article R.151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles (N)

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire communal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

La zone naturelle a vocation à être préservée de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

La zone naturelle est par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

Les espaces naturels classés en zone N dans le PLU sont issus d'un croisement de données et du diagnostic effectué dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Les différentes sensibilités des milieux et les occupations du sol actuelles et projetées ont été prises en compte pour définir des niveaux de préservation.

En somme, la vocation de la zone naturelle est de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter l'urbanisation).

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
N	Zone naturelle constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation	<p>La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les richesses naturelles du territoire • Assurer les continuités écologiques • Réduire l'exposition des biens et des personnes 	<p>La délimitation de la zone N s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les zones naturelles à l'exception de celles qui sont indicées
Ntvb	Zone naturelle associée à la Trame verte et bleue	<p>La zone Ntvb vise à considérer les enjeux de préservation liés à la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire, tout en permettant les travaux de protection contre les inondations.</p>	<p>La délimitation de la zone Ntvb s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte du SRCE et du SCoT • Etudes sur les trames vertes et bleues

Dispositions du PLU sur les zones naturelles (N)

- Le présent PLU, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser les éléments sensibles en termes paysager et environnemental.
- Les secteurs naturels d'intérêt écologique qui correspondent aux cœurs de biodiversité repérés dans la déclinaison de la Trame verte et bleue ont été classés en zone Ntvb. Le classement en zone Ntvb permettra de préserver en totalité ces espaces.
- La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur, en s'appuyant notamment sur l'Etat Initial de l'Environnement très précis

IV. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

L'analyse de la compatibilité entre le projet de PLU et les plans et programmes de rang supérieur a été traitée dans l'évaluation environnementale du projet (page 78 et suivantes).



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com