

	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	<p>d'accès sur les voies publiques.</p>
<p>Ub 9 Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d'hygiène publique - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine d'équipements (Ue):

Elle correspond au secteur de la mairie et de l'école du bourg.

Dispositions réglementaires

ZONE Ue	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Ub 1 &2 Destinations et sous-destinations</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination " exploitation agricole et forestière ", les exploitations agricoles, les exploitations forestières, - Pour la destination " commerce et activités de service ", les cinémas, - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", l'industrie, les entrepôts, les centre de congrès et d'exposition. 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des équipements publics et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination de logements si elles sont compatibles avec la présence des équipements 	
<p>Ub 4 Volumétrie et des implantation constructions</p>	<p>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 70% - Constructions 10 mètres au faitage - 	<p>Les dispositions générales correspondent à la hauteur des équipements scolaires existants.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 2 mètres.</p>	<p>Il s'agit de retenir une règle souple permettant de lever l'essentiel des contraintes et de favoriser l'occupation des sols.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales : implantation possible sur une ou plusieurs limites séparative 	<p>Il s'agit de retenir une règle souple permettant de lever l'essentiel des contraintes et de favoriser l'occupation des sols.</p>
<p>Ub 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturale et paysagère des projets</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.</p>	<p>Les règles qui sont fixées ont pour objet de garantir une certaine qualité architecturale.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.</p>	
	<p>Traitement des toitures</p> <p>Les toitures des constructions devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit comporter deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 50°, - Soit être constituées de terrasse à la condition que la toiture soit végétalisée. 	

	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur des clôtures : maxi 1,80 m</p>	
	<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées pour isolation thermique, si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p>	<p>Les dispositifs en matière de performances énergétiques et environnementales s'inscrivent dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p>Ub 6</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Constructions</p> <p>En zone Ue, l'emprise minimale de pleine terre n'est pas fixée.</p>	<p>L'objectif de l'occupation de cette zone est avant tout d'optimiser le foncier.</p>
<p>Ub 7</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>Bureaux 1 place minimum par tranche de 40 m² de Surface de Plancher</p>	<p>Tout comme dans la zone Ua, la priorité doit être donnée au stationnement des places privatives afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p>
<p>Ub 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : largeur minimale de 5 m 	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</p>
	<p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR 	
<p>Ub 9</p> <p>Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d'hygiène publique - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine des hameaux (Uh):

La zone urbaine habitat (Uh) regroupe les constructions anciennes des hameaux de la Haye, de Richeville et du Coudray et se voit majoritairement destinée à l'habitat.

Comme en partie ancienne du bourg, l'enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée et de un, voire deux niveaux maximum. Ce dernier niveau étant le plus souvent surmonté d'une toiture à pentes.

Dispositions réglementaires

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone Uh est destinée à recevoir de l'habitat et les activités compatibles avec le caractère général de la zone (vocation agricole).

La préservation de l'identité rurale, ont amené au maintien des différentes dispositions réglementaires antérieures.

En ce sens, en ce qui concerne les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les élus ont choisi d'assouplir la règle en différenciant les constructions nouvelles et les annexes. Ainsi, pour toute construction principale, la règle précise la possible implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres, alors que pour les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², la règle permet l'implantation en limites séparatives, ou en retrait d'1 mètre. L'implantation des annexes se veut ainsi moins restrictive.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres. Ce choix permet de respecter le velum existant, considérant qu'il ne faut en aucune façon briser l'harmonie des hauteurs et des gabarits en place.

En ce qui concerne, l'Intégration architecturale et paysagère des projets, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions reste stable par rapport au précédent document d'urbanisme. En effet, celle-ci permet d'encadrer correctement les formes et les démarches plastiques variés des différents acteurs de l'aménagement en proposant un cadre constructif clair.

Afin ne pas trop optimiser l'occupation de ces parcelles déjà loties et bâties, maintenir un bon équilibre entre espace bâti et espace non bâti et surtout favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la notion d'emprise au sol est déterminante ; en zone Uh, l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

D'autres dispositions, concernant les accès et le stationnement, sont précisées ou assouplies. Les voiries et accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins, avec notamment l'introduction d'une largeur minimale.

ZONE Uh	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Uh 1 & 2</p> <p>Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition</p>	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les exploitations « agricoles et forestières », les constructions destinées aux exploitations forestières, - Pour la destination " logement et hébergement ", les constructions destinées à l'hébergement, - Pour la destination " commerce et activités de service ", les constructions destinées à la restauration, les commerces de gros, les cinémas, Et d' - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition. 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination des commerces et de activités de services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en terme de nuisance et d'aspect extérieur. 	<p>Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.</p>
<p>Uh 3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Dans une commune de l'importance de Saint-Lubin de la Haye, il ne semble pas nécessaire de réglementer cette mixité.</p>
<p>Uh 4</p> <p>Volumétrie et des implantation constructions</p>	<p>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 20% - Constructions principales et extensions : 9 m au faitage - Annexes : 5 m au faitage 	<p>Les dispositions générales correspondent aux emprises, et aux gabarits des constructions existantes.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. - Les constructions annexes de type abris de jardin doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement. 	<p>Les constructions dans cette partie historique du village doivent être en correspondance avec les implantations anciennes. Pour éviter toute forme d'implantation en second rideau une bande d'implantation de 30 mètres est prescrite.</p>
	<p>Les constructions principales peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une limite séparative, - Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 m. <p>Les annexes peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limites séparatives, - Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 m 	<p>Dans les hameaux, les constructions sont implantées souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.</p>

Uh 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégration architecturales et paysagères des projets Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du hameau.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels.
	Traitement des façades Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade. La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits doit se rapprocher dans tous les cas des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.	
	Traitement des toitures <ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'habitation : . toiture régulière à deux versants ; pente entre 40 et 50° - Pour les autres constructions, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°. - Pour les bâtiments annexes de petite dimension (emprise au sol inférieure à 20 m²) adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 20° minimum est admise. 	
	Aménagement des clôtures et abords Hauteur maximale des clôtures : 1,80 m	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.	
Uh 6 Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions	Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière. Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface. En zone Uh, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 50%.	L'objectif est de renforcer la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement. Dans cet environnement très rural des hameaux, la constructibilité doit être très limitée.
Uh 7 Stationnement	Stationnement des véhicules motorisés Logement 2 places minimum par logement	La priorité est donnée au stationnement sur les espaces privés.

	<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Bureaux</p>	<p>1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher</p> <p>1 place minimum par tranche de 40 m² de Surface de Plancher</p>	
<p>Uh 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d’avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l’incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l’alignement de l’espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR 		<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s’agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d’accès sur les voies publiques.</p>
<p>Uh 9</p> <p>Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau d’eau potable</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Permettre l’écoulement des eaux dans le réseau collecteur s’il existe</p> <p>Assainissement</p> <p>Obligation de se raccorder au réseau public existant</p> <p>Réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>Branchements réalisés en souterrain</p>		<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Santé et d’hygiène publique - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d’inondation - Sauvegarde de la qualité de l’eau - Qualité du cadre de vie. L’objectif est d’enfouir progressivement tous les réseaux.

La zone urbaine de jardins (Uj):

La zone urbaine habitat (Uj) regroupe les jardins d'intérêt situés dans les milieux agglomérés (bourg et hameaux principaux de La Haye, de Richeville et du Coudray)

Dispositions réglementaires

La zone Uj est destinée à recevoir des constructions annexes, de faible gabarit et ne mettant pas en péril la dominante paysagère.

ZONE Uj	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Uj 1 & 2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition	<i>Occupation et utilisation du sol interdites</i> <ul style="list-style-type: none">- toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.	Zone urbaine mais où la dominante végétale doit être conservée d'où la stricte application du droit des sols.
	<i>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</i> <ul style="list-style-type: none">- les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m²,- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.	Il s'agit de donner priorité à pérennité des jardins.
Uj 4 Volumétrie et des implantation des constructions	<i>Emprise au sol, volumétrie et hauteur</i> <ul style="list-style-type: none">- l'emprise au sol ne peut excéder 20 m²- la hauteur est limitée à 5mètres en tout	Les dispositions générales correspondent aux emprises, et aux gabarits des constructions existantes.
	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement	Les constructions dans cette zone de jardins sont systématiquement en recul de la voie publique
	Les constructions principales peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none">- sur une limite séparative- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.	En milieu aggloméré, les constructions sont implantées souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.

<p>Uj 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales et paysagères des projets</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des jardins</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p> <p>Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.</p> <p>La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits doit se rapprocher dans tous les cas des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.</p>	
	<p>Traitement des toitures</p> <p>Pentes et volumes des toitures</p> <p>Pour les bâtiments annexes de petite dimension, une pente de 20° minimum est admise.</p> <p>Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.</p>	
<p>Uj 6</p> <p>Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords de constructions</p>	<p>Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.</p> <p>Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.</p> <p>En zone Uj, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 90%.</p>	<p>L'objectif est de maintenir la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement.</p>
<p>Uj 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de 5 m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR <p>Eaux pluviales</p> <p>Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe</p>	<p>Les futurs habitants et usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, et de ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</p>

La zone urbaine d'activités industrielles et artisanales (Ux)

Dispositions réglementaires

La zone Ux regroupe les activités artisanales et les équipements industriels de la commune.

Les contours de cette zone urbaine ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu urbain habité environnant et le contexte agricole. L'implantation des constructions, la densité des constructions sont des éléments pris en compte.

ZONE Ux	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ux 1 et Ux2 Destinations et sous-destinations	Occupation et utilisation du sol interdites <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : les exploitations agricoles, les exploitations forestières, - Pour la destination " habitation " : le logement, l'hébergement, - Pour la destination " commerce et activités de service " : la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma, - Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " ; les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : les centres de congrès et d'exposition. 	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des bâtiments d'activité et peuvent provoquer des risques ou des nuisances.
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	
Ux 3 Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet	La mixité fonctionnelle et sociale est assurée au regard des dispositions de l'article 1.
Ux 4 Volumétrie et des implantation constructions	Emprise au sol, volumétrie et hauteur <ul style="list-style-type: none"> - Emprise au sol maximale de 60% - Constructions principales et extensions : 10 m 	Les dispositions générales correspondent à la hauteur des constructions existantes Il s'agit de respecter la trame du tissu bâti existant et de garantir une certaine cohérence en termes d'implantation.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <ul style="list-style-type: none"> - Constructions: en recul \geq 10 m <u>Cette distance est augmentée le long des axes suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à la RD 933 - 10 mètres par rapport aux autres routes départementales. 	

	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions : en limites ou en retrait \geq 6 m 	Dans cette zone, les constructions sont implantées de la sorte. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie.
<p>Ux 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Pentes et volumes des toitures</p> <p>Les toitures seront à deux pentes principales ; celles-ci pourront être masquées par un acrotère.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.</p>
	<p>Traitement des façades</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures seront choisies dans des tonalités compatibles avec l'environnement et à l'exclusion du blanc pur, du blanc cassé et des couleurs vives.</p> <p>Toutefois ces dernières pourront être ponctuellement utilisées pour les façades si elles correspondent à leur image de marque de l'entreprise, notamment pour les enseignes.</p>	
<p>Ux 7</p> <p>Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone.</p>	
<p>Ux 8</p> <p>Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : largeur minimale de 5 m 	<p>Les futurs usagers doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain.</p> <p>Il s'agit de gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques.</p>
	<p>Voirie</p> <p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...).</p> <p>La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ne peut être inférieure à 10 mètres.</p> <p>-</p>	

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.

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

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Destinations et sous-destinations interdites ou autorisées	<p>Occupation et utilisation du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la destination " habitation " : le logement, l'hébergement à l'exception des dispositions indiquées à l'article 2, - Pour la destination " commerce et activités de service " : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma, - Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public, - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition. 	<p>Il s'agit de protéger l'agriculture en évitant l'implantation de constructions qui risqueraient de déstabiliser l'activité agricole.</p>
	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - des extensions et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article A3 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. 	<p>Il s'agit de répondre aux besoins des exploitants agricoles tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable, pour la préservation des paysages et le maintien d'une activité agricole stable.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole sont désormais à part entière dans la zone agricole ; elles ne peuvent connaître que des principes d'extension mesurée.</p>
<p>A 3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Sans objet</p>	

<p>A 4</p> <p>Volumétrie implantation constructions</p>	<p><i>Volumétrie et hauteur</i></p> <p><u>Pour les constructions non liées à l'activité agricole,</u> la hauteur est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation (6 mètres à l'égout de toit), - 5 mètres pour les annexes des constructions à usage d'habitation (3 mètres à l'égout du toit) <p><u>Pour les constructions agricoles,</u> la hauteur est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation (6 mètres à l'égout de toit), - 10 mètres pour les constructions nécessaires à l'activité hors silo <p><i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à leur hauteur totale à compter de l'alignement sans jamais être inférieure à 5 mètres.</p> <p><u>Cette distance est augmentée le long des axes suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à la RD 933 - 10 mètres par rapport aux autres routes départementales. - <p><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Les constructions principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait ≥ 3 m</p>	<p>L'intégration des constructions dans le paysage doit être favorisée</p>
<p>A 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><i>Intégration architecturales des projets</i></p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère de l'environnement agricole.</p> <p><i>Traitement des toitures</i></p> <p>Les toitures des constructions à usage de logements devront comporter deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 50°.</p> <p>Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°</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 restrictif.</p>

	Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pente, sa pente peut être inférieure à 20°, voire nulle (toiture terrasse à condition que la surface ainsi couverte n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture	
A 6 Traitement environnemental	Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.	Il s'agit de conserver au maximum les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.
A 8 Desserte par les voies publiques et privées	Accès - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : largeur minimale de 8 m	Ces dispositions visent des objectifs de : - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques.
	Voirie - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. - Obligation pour les accès et portes de garage situés à l'alignement de l'espace public de répondre aux conditions de sécurité publique - Obligation pour les voiries de respecter la réglementation en vigueur, notamment PMR - Sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nouvelles voies en impasse autorisées : <ul style="list-style-type: none"> o si impossibilité de maillage viaire, o si prolongement par des axes de cheminements doux. 	
A 9 Desserte par les réseaux	Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe	Ces dispositions visent des objectifs de : - Santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.
	Eaux pluviales Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe	
	Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel	
	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain	

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 (vallée de la Vesgre, boisements,...).

Dispositions réglementaires

La zone naturelle est la zone N. Cette zone concerne pour l'essentiel les espaces paysagers remarquables et les espaces boisés. Leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces.

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 1 et N2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous condition	<i>Occupation et utilisation du sol interdites</i> <ul style="list-style-type: none">- Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : les exploitations agricoles, les exploitations forestières,- Pour la destination " habitation " : le logement, l'hébergement à l'exception des dispositions indiquées à l'article 2,- Pour la destination " commerce et activités de service " : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public ;- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.	En vue de protéger les zones naturelles et le paysage, il convient de limiter au maximum la constructibilité.

	<p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - des extensions et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20% de la surface de plancher existante et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article N3 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. 	Il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent ces espaces.
<p>N 3</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	Sans objet	
<p>N 4</p> <p>Volumétrie et des implantations constructions</p>	<p>Volumétrie et hauteur hauteur maximale à 9 m</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En recul \geq 5 m des voies <u>Cette distance est augmentée le long des axes suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à la RD 933 - 10 mètres par rapport aux autres routes départementales. <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>En limites séparatives ou en retrait \geq 6 m</p>	Ces dispositions tendent à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.
<p>N 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales des projets</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des espaces naturels.</p>	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.

<p>N 6 Traitement environnemental</p>	<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité.</p>	<p>Il s'agit de conserver au maximum les surfaces de pleine terre et les éléments naturels existants, afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale de la zone.</p>
<p>N 7 Stationnement</p>	<p>Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles</p>
<p>N 8 Desserte par les voies publiques et privées</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir accès à une voie publique ou privée - Accès sur la voirie publique : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de m <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser des voies et des accès dimensionnés aux usages et au passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. 	
<p>N 9 Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable s'il existe</p> <p>Eaux pluviales Permettre l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur s'il existe</p> <p>Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant ou de disposer d'un dispositif individuel</p> <p>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication Branchements réalisés en souterrain</p>	<p>Ces dispositions visent des objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

**5. LES MESURES ENVISAGEES
POUR REDUIRE LES
CONSEQUENCES
DOMMAGEABLES DE LA MISE EN
ŒUVRE DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1. 1. Les mesures induites par le règlement

1.1 La présentation des zones et de leurs objectifs

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures relatives au zonage et aux règles spécifiques aux différentes zones, de la mise en place des emplacements réservés.

Le territoire de Saint-Lubin-de-la-Haye est divisé en 3 types de zones : U, AU, A et N.

Type de zone	Zone	Vocation
Urbaine	Ua	Habitat traditionnel
	Ub	Habitat récent
	Uh	Hameaux
	Uj	Jardins
	Ux	Activités industrielles et artisanales
Agricole	A	Terrains agricoles
Naturelle	N	Boisements et vallée
	N2000	Site Natura 2000

Ces zones peuvent être complétées par d'autres éléments, identifiés au plan de zonage :

- les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- les arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) liées à la présence de monuments historiques (AC1) ainsi qu'au risque d'inondation (PM1) ;
- les emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
- la marge de reculement des secteurs affectés par le bruit généré par les infrastructures de transports terrestres, au titre de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

Zone	Ua	Ub	Uh	Uj	Ux	A	N	N2000
Éléments bâtis L.151.19	Oui	Oui	Oui	oui	Oui	Oui	Oui	
Arbres L.151.23		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	
EBC			Oui	Oui		Oui	Oui	
SUP AC1 Monument historique	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	
SUP PM1 Risque d'inondation			Oui	Oui		Oui	Oui	Oui
Emplacements réservés	Oui	Oui	Oui			Oui	Oui	
Zone de bruit	Oui	Oui			Oui	Oui	Oui	

1.2 Les mesures induites par le plan de zonage

En zones urbaines :

Si la superficie accordée aux zones urbaines de cette révision de PLU est sensiblement la même que celle allouée lors du PLU de 2011, il convient de préciser que le présent document adopte une évolution **positive**. En effet, cette révision de PLU recentre les secteurs urbains à vocation résidentielle uniquement le bourg et les hameaux dument constitués : la Haye, le Coudray et Richeville. De la sorte, les hameaux des Branloires et du Meziard ont été déclassés au profit de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Dans une moindre mesure, quelques terrains jusqu'alors en zone urbaine ont été déclassés au profit de la zone agricole ou de la zone naturelle.

Par ailleurs la volonté de préserver les interfaces entre milieu bâti et espaces naturels et agricoles par la mise en œuvre d'une zone spécifique Uj est une mesure largement **positive** sur le plan environnemental. Bien que classé en zone urbaine, les terrains concernés ne sont pas à proprement parler support d'urbanisation.

Enfin, les sièges d'exploitations agricoles situés dans les différents hameaux ont été déclassés de la zone urbaine au profit de la zone agricole ; exception faite du siège d'exploitation situé au centre du hameau de la Haye.

En zones à urbaniser :

Le parti d'aménagement adopté dans la présente révision de PLU apporte une évolution largement **positive** comparativement au PLU de 2011, puisqu'**aucune** zone à urbaniser n'est prévue dans le cadre de la révision du PLU.

En matière d'activités économiques, le PLU de 2011 prévoyait des zones d'extension pour l'entreprise RDSL (lieu-dit les Pierres plates). Considérant que l'occupation actuelle du site n'est pas encore optimale, la révision du PLU a donc abandonné toute forme d'extension.

En zone agricole :

Au regard de la réalité agricole du territoire, la superficie de la zone agricole a augmenté, comparativement au précédent document d'urbanisme, l'évolution de la zone A est donc **positive**. Cette augmentation résulte du déclassement de terrains jusqu'alors inscrits en zones urbaines et en zones à urbaniser, mais surtout du déclassement d'espaces initialement dévoués à la zone naturelle (N).

En zone naturelle :

La délimitation des zones naturelles a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire et des enjeux environnementaux présents. La diminution des emprises allouées à la zone naturelle résulte de la prise en considération de la vallée de la Vesgre dans son expression la plus simple. Ainsi nombre de terrains initialement inscrits en zone naturelle ont été déclassés au profit de la zone agricole, considérant que leur dimension environnementale n'est pas avérée puisqu'en culture. L'évolution de la zone naturelle (N) dans cette révision de PLU s'avère **neutre**.

1.3 Les mesures induites par le règlement

L'évolution des zones agricoles et naturelles

La délimitation des zones agricoles et naturelles a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire.

Ainsi, des espaces naturels tels qu'identifiés au PLU ont été déclassés en zone agricole : en ce sens, l'ensemble des « contreforts » et coteaux de la vallée, à usage agricole mais pourtant classés en zone N ont été reportés en zone agricole.

On constate que l'ensemble de la zone à vocation agricole (zone A) regroupe désormais 1137,51 hectares contre 788,07 au précédent PLU. L'évolution est donc **positive**.

La zone naturelle (zone N) regroupe un total de 210,60 hectares contre 516,10 hectares au précédent PLU. Il convient de relativiser ces chiffres, dans la mesure où cette baisse s'est faite au profit des zones à vocation agricole.

L'ensemble de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) totalisant 1304,17 hectares au précédent PLU, le présent PLU adopte une évolution **quasi-neutre**, avec 1347,17 hectares.

Le remaniement des zones urbaines

Le PLU de Saint-Lubin de la Haye comprenait deux zones urbaines : une zone UA correspondant au tissu traditionnel du bourg et des hameaux et une zone UB pour les habitations implantées sous un format plutôt pavillonnaire. Ces deux zones ont été maintenues. De manière à faciliter la lisibilité et la compréhension des dispositions réglementaires, leurs logiques générales de découpage ont toutefois été remaniées pour l'essentiel de même que leurs intitulés, désormais Ua et Ub.

Par ailleurs, le présent PLU a affiné les secteurs à vocation résidentielle et présente une évolution majeure à l'échelle des principaux hameaux, à savoir La Haye, Richeville et Le Coudray déclassés dans une nouvelle zone Uh,

Compte tenu du déclassement des zones urbaines des petits hameaux et des écarts en zone naturelle N, l'évolution, par rapport au précédent document d'urbanisme, s'avère **positive**. La zone Uh se différencie néanmoins des autres zones urbaines en fonction d'une emprise au sol très peu élevée (20%) et d'une surface de pleine terre plus élevée que dans les zones Ua et Ub.

Au regard des zones urbaines et à urbaniser du bourg dans le précédent PLU, le projet du PLU actuel adopte une évolution **neutre** dans la mesure où les limites des zones urbaines actuelles reprennent celles édictées par le précédent document d'urbanisme, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaire.

Ces zones urbaines sont sujettes à densification à travers l'optimisation du foncier disponible et permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace. L'évolution est donc **positive** comparativement au précédent document d'urbanisme.

L'absence de zone à urbaniser

Les précédentes zones AU ayant été considérées comme trop importantes au regard des besoins actuels de la commune, le présent PLU les déclasse. Le PLU ne propose donc plus aucune zone à urbaniser, étant donné le recours aux espaces creux dans les zones déjà bâties pour satisfaire les besoins démographiques résidentiels et économiques de la commune. Aussi, l'évolution par rapport au précédent document d'urbanisme s'avère **positive**.

Les zones urbaines

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les zones U est de permettre une densification tout en préservant les caractéristiques existantes, morphologiques et urbaines, qui fondent la qualité de la commune.

Sur la zone Ua, où la trame bâtie du bourg historique ne sera sans doute pas sujette à évolution majeure dans les prochaines années, les espaces mutables sont peu nombreux. C'est essentiellement au sein de la partie récente du bourg (Ub), qui couvre la plupart des secteurs lotis depuis les années 1970 et développés suivant une trame viaire et foncière rationnelle, ainsi que dans certains hameaux (Uh), qu'existent encore des opportunités de construction.

Zone Ua

Articles 1, 2 et 3

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants, aussi la mixité fonctionnelle est limitée aux constructions ou équipements recevant du public, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement résidentiel. Interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, les présentes règles d'occupation et d'utilisation du sol ont une incidence **positive** sur l'environnement.

En outre, cette mixité fonctionnelle tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la consommation d'énergie et les pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés s'en voient réduites, d'où une incidence **positive** des dispositions Ua1 et Ua2 sur l'environnement.

Article 4

- **Volumétrie et Implantation des constructions**

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions en zone Ua répondent à un objectif de compacité urbaine tout en respectant la trame existante traditionnelle.

En règle générale, les constructions ont l'obligation d'être implantées à l'alignement. De même, les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Ainsi, le règlement permet une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés, tout en veillant à une harmonisation des fronts bâtis.

Répondant à une logique d'optimisation du foncier, les dispositions réglementaires ont une incidence **positive sur l'environnement** au regard des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels. Il convient de préciser que l'augmentation des surfaces imperméabilisées augmente toutefois le risque de ruissellement et le rejet d'eaux pluviales non traitées vers le milieu naturel (pollution), d'où une incidence autrement **négative**.

Article 5

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions Ua5 sur l'environnement est **positive**.

De même, ces dispositions privilégient l'introduction d'essences indigènes en zone Ua, constituant une évolution **positive** sur l'environnement car propice au maintien d'un équilibre écosystémique sur la commune ainsi qu'à plus large échelle.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 6

- Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction, d'une part perméables et d'autre part semi-perméables. Sont fixés en zone Ua, compte tenu du parcellaire et de la trame urbaine existante.

Ainsi, les dispositions Ua6 garantissent la présence et le maintien « d'une nature en ville », avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou encore la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du précédent POS.

Article 9

- Desserte par les réseaux

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales, par le raccordement au réseau collecteur ou via d'autres aménagements. A ce titre, les dispositions réglementaires ont une incidence **positive** sur l'environnement.

Zone Ub

Articles 1, 2 et 3

- **Destinations et sous-destinations**
- **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants. Interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, les présentes règles d'occupation et d'utilisation du sol ont une incidence **positive** sur l'environnement.

En outre, la mixité fonctionnelle s'appréhende à l'échelle du bourg, étant donné la présence d'un certain nombre d'activités et d'équipements en zone Ua, attenante à la zone Ub. Cette proximité tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la consommation d'énergie et les pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés s'en voient réduites, d'où une évolution **positive** des dispositions prises sur l'environnement.

Article 4

- Volumétrie et Implantation des constructions

Comme pour le cœur de bourg traditionnel classé en zone Ua, les règles de volumétrie et d'implantation des constructions en zone Ub répondent à un objectif de compacité urbaine tout en s'inscrivant dans la continuité de la trame existante environnante.

En règle générale, les constructions ont l'obligation d'être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Le règlement permet donc une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés.

Répondant à une logique d'optimisation du foncier, les dispositions réglementaires ont une incidence **positive** sur l'environnement au regard des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels. En revanche, l'augmentation des surfaces imperméabilisées augmente le risque de ruissellement et le rejet d'eaux pluviales non traitées vers le milieu naturel (pollution), d'où une incidence également **négative**.

Article 5

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces

constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions sur l'environnement est **positive**.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 6

- Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction, d'une part perméables et d'autre part semi-perméables. Sont ainsi fixés en zone Ub, une emprise minimale de pleine terre à 40% de la superficie du terrain.

Ainsi, les dispositions de l'article 6 garantissent la présence et le maintien d'une nature en ville, avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbains ou encore la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du précédent PLU.

Article 9

- Desserte par les réseaux

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales. A ce titre, les dispositions Ua8 ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

Zone Uh

Articles 1, 2 et 3

- Destinations et sous-destinations**
- Mixité fonctionnelle et sociale**

L'habitat constitue le caractère dominant de la zone. Les règles du PLU veillent à limiter les risques et les nuisances pour les habitants, aussi la mixité fonctionnelle n'admet que des activités commerciales, d'artisanat, de services que sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

A l'encontre du précédent PLU, qui destinait l'ensemble des hameaux à une fonction urbaine et essentiellement résidentielle, les règles d'occupation et d'utilisation des sols de la zone Uh ont évolué de façon **positive** sur l'environnement car ne concerne que les trois hameaux les plus structurés.

Le présent PLU limite en zone Uh les effets négatifs sur l'environnement en interdisant toute activité polluante de type industriel ou agricole, ce qui constitue une incidence **positive**.

En outre, cette mixité fonctionnelle à développer à l'échelle des zones Uh tend à limiter les besoins en déplacement des usagers et à rationaliser l'utilisation de la voiture. Ainsi, la baisse de consommation d'énergie et la réduction des pollutions (atmosphérique, bruit) induites par les déplacements motorisés tendent vers une incidence **positive** des dispositions sur l'environnement.

Article 4

- Volumétrie et Implantation des constructions

Les constructions ont l'obligation d'être implantées à l'alignement et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, mais également en limite ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Le règlement permet ainsi une bonne utilisation de la profondeur et de la largeur des propriétés, tout en respectant la trame existante.

L'aspect des constructions doit s'intégrer dans la continuité du cadre bâti traditionnel. De façon générale, les constructions doivent par leur implantation, leur hauteur ainsi que leur aspect, s'intégrer dans leur environnement, tant bâti que naturel.

Article 5

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au même titre que l'implantation et la volumétrie, les objectifs poursuivis au regard de l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures) préconisent une intégration cohérente et qualitative de ces constructions au sein de la trame urbaine et naturelle existante. D'un point de vue paysager, l'incidence des dispositions de l'article 5 sur l'environnement est **positive**.

Par ailleurs, l'autorisation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables et l'adaptation climatique des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre environnant, a une incidence **positive** sur l'environnement.

Article 6

- Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Cet article expose les dispositions réglementaires selon lesquelles les terrains, tant publics que privés, doivent conserver un ratio minimum de surfaces libres de toute construction. Compte tenu du parcellaire et de la trame urbaine existante est ainsi fixée en zone Uh une emprise de pleine terre minimale à 50%

Ainsi, les dispositions Uh6 garantissent la présence et le maintien d'une « nature en ville », avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales (percolation diffuse). Cette notion constitue une évolution **positive** sur l'environnement, se révélant plus contraignante que les dispositions de l'article 13 du précédent PLU.

Ces dispositions privilégient également l'introduction d'essences indigènes en zone Uh, constituant une évolution **positive** sur l'environnement car propice au maintien d'un équilibre écosystémique sur la commune ainsi qu'à plus large échelle, d'autant que les hameaux ont des interfaces directes avec les milieux ouverts de la plaine agricole ou les massifs forestiers.

Article 9

- Desserte par les réseaux

Les terrains doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales. A ce titre, les dispositions Ua8 ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

Comparativement au précédent PLU, les règles d'occupation des sols du PLU permettent une optimisation des parties agglomérées. L'évolution des zones urbaines est donc globalement **positive**.

La zone agricole

Pour la **zone A**, il s'agit de préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique de ces espaces agricoles.

Articles 1, 2, 3 et 4.

- Destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Volumétrie et Implantation des constructions

Seules les constructions agricoles sont admises, ainsi que les habitations et autres locaux liés ou nécessaires à l'activité. Les annexes et les extensions des constructions existantes, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées sous condition.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées :

- en recul de l'alignement supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en limite ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les présentes dispositions ont une incidence **positive** sur l'environnement, œuvrant pour le maintien du caractère rural du territoire (exploitations, ressources, paysages).

En revanche, il subsiste des incidences **négatives** sur l'environnement, inhérentes au maintien de l'agriculture, tels que la pollution générée par l'activité (déplacements des engins agricoles...).

Articles 5, 6 et 9

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Traitement environnemental**
- **Desserte par les réseaux**

De façon globale, l'aspect des constructions (toitures, clôtures, dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables...) doit s'intégrer à leur environnement et aux paysagers naturels ou urbains.

Les dispositions de ces articles ont une incidence **positive** sur l'environnement quant à la protection et la préservation durables de la biodiversité, notamment pour favoriser la circulation des espèces ; de même que les mesures limitent l'imperméabilité des sols et favorisent le libre écoulement des eaux pluviales.

La zone naturelle

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les **zones N** est de façon générale de préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces, indispensables à l'équilibre du bourg et des hameaux et à la qualité de leur cadre de vie.

A ce titre, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec l'activité (agricole, pastorale, forestière) dans l'unité foncière, ainsi qu'une bonne insertion dans leur environnement.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées :

- en recul de l'alignement supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives avec un minimum 6 mètres.

L'aspect des constructions (toitures, clôtures, dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables...) doit s'intégrer à l'environnement et aux paysagers naturels ou urbains.

Dès lors, les dispositions relatives à la zone N ont une incidence **positive** sur l'environnement, compte tenu d'une occupation des sols plus encadrée et restrictive, limitant l'imperméabilité des sols, favorisant le maintien d'un cadre de vie agréable et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.4 Les mesures induites par les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les espaces paysagers protégés

Les emplacements réservés

La révision du PLU désigne des emplacements réservés pour permettre la réalisation de projets de la commune, notamment en matière d'aménagement de sécurité routière, de circulation (engins agricoles, accès automobile) et d'équipements publics.

Au regard de la destination des emplacements réservés attendus dans cette révision du PLU, l'évolution est donc **neutre**.

Les espaces boisés classés

La révision du PLU a fait évoluer les espaces boisés classés (EBC). Ils ont donc été reportés au regard de la réalité, Il n'empêche que les EBC maintenus permettent de jouer pleinement leur rôle en matière de biodiversité. L'évolution est donc **neutre**.

Les espaces paysagers protégés

Déjà présent dans le PLU de 2011, des arbres remarquables ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Outre leur aspect monumental et paysager, la fonction écologique de ces arbres est avérée. Ils participent pleinement à la biodiversité locale. L'évolution est donc **neutre**.

2. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de révision du PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple: taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

	Libellé de l'indicateur	Mode de calcul	Mode de représentation	Sources de données	Périodicité des mises à jour de la mesure de l'indicateur
Eau					
Ressource en eau	Taux de rendement des réseaux	Volume distribué / volume consommé	Ratio	Syndicat	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Qualité de l'eau	Qualité de l'eau souterraine	Relevé physico-chimique	Valeur absolue	ARS	
Eaux usées	Couverture communale en assainissement collectif	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'assainissement / Nombre de bâtiments total	Ratio	Syndicat	
	Couverture communale en ANC	Conformité des installations / Nombres de bâtiments total	Ratio	CCPH	
Eaux pluviales	Couverture communale par le réseau d'eau pluviale	Nombre de bâtiments connecté au réseau d'eau pluviale / Nombre de bâtiments total	Ratio	Syndicat	
Déchets					
Production de déchets ménagers et assimilés (DMA)	Quantité de déchets ménagers et assimilés (inertes et hors inertes) produite	Quantité de déchets produits par habitants Quantité de déchets produits par type de déchets	Kg/habitant/an Ratio	SIEED	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Valorisation des déchets ménagers et assimilés (DMA)	Taux de valorisation des DMA résultant de leur traitement	Volume de déchets valorisés en recyclage des matériaux / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en matière organique / volume total des déchets produits Volume de déchets valorisés en	Ratio	SIEED	

		production d'énergie / volume total des déchets produits			
Logements					
Parc total de logements	Dynamique de production des logements	Nombre total de logements construits Nombre de logements sociaux (publics et privés conventionnés) construits	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Renouvellement urbain	Part de logements en renouvellement urbain	Nombre de logements en renouvellement urbain / nombre de logements totaux	Ratio	PC mairie	
Transports et déplacements					
Flux de déplacements	Flux de personnes sur les trajets domicile-travail	Nombre de personnes se déplaçant de la commune de résidence au lieu de travail	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Développement économique					
Dynamique agricole	Population agricole par rapport à l'emploi total	Nombre d'agriculteurs à titre principal et secondaire, conjoints collaborateurs, aides familiaux / nombre total d'emplois	Valeur absolue	MSA INSEE	Tous les 6 ans
Protection des terres à vocation agricole	Protection du foncier agricole	Surfaces agricoles utiles concernées par des outils de protection du foncier (SAFER, Zone agricole protégée)	Surface (ha)	DDT Chambre d'agriculture	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Dynamique du développement économique	Emploi total sur la commune	Nombre d'emplois	Valeur absolue	INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Maîtrise de l'aménagement	Répartition géographique des	Surface à vocation économique /	Ratio	CCPH	

économique	surfaces à vocation économique	Surface urbanisé			
Maitrise de la consommation de l'espace					
Espaces consommés en urbanisation	Sol mobilisé en m ² par habitant supplémentaire	Ratio entre surface consommée et augmentation de la population entre deux recensements	M ² /habitant	Mairie INSEE	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Densité de la construction	Densité résidentielle	Nombre de logements par hectare	Nombre de logements par hectare par zone PLU	Mairie	
Environnement et cadre de vie					
Biodiversité commune et ordinaire	Surface totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface (ha)	Mairie	Tous les 3 ans compter de l'approbation du PLU
Biodiversité spécifique	Evolution du site Natura 2000	Inventaire	Surface (m ²) et nombre d'espèces	DREAL	
Zones humides	Surfaces zones humides	Evolution des zones humides	Surface (ha)	DREAL	
Qualité de l'air	Indices d'exposition	Population exposée aux polluants	Nombre de jours dépassement des seuils	LIG'AIR	
Environnement sonore	Indices d'exposition	Population exposée au bruit	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental	

6. LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale accompagne le PLU, en évaluant *ex ante* les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution. L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye intègre dans son rapport de présentation l'état initial de l'environnement pour appréhender sous différents aspects le territoire et intégrer au mieux les enjeux environnementaux dans les différents documents composant le PLU.

L'évaluation environnementale a été établie pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable l'environnement à l'échelle du territoire communal

Tableau de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et évaluation des enjeux et des objectifs

THEMATIQUE	CONSTATS	OBJECTIFS
Démographie	<p>Une population qui a doublé en 30 ans, entre les années 1960 et 1990</p> <p>Une population stabilisée depuis 10 ans autour de 910 habitants</p> <p>Une population pas encore très âgée en moyenne mais vieillissante</p> <p>Des signes de rajeunissement ces toutes dernières années</p> <p>Une taille moyenne des ménages de 2,7 personnes à Saint-Lubin-de-La-Haye qui réduit mais qui reste au-dessus des moyennes nationales et du département, 2,3 et 2,25 respectivement</p>	<p>Fixer le niveau de développement démographique et résidentiel à atteindre</p>
Logements	<p>Une faible mobilité résidentielle</p> <p>Un parc de logements qui a connu une croissance forte entre 1968 et 1982 (près de 20% du parc total)</p> <p>Près de 84% du parc est composé de logements de 4 pièces ou plus</p> <p>Un parc presque totalement composé de maisons individuelles</p> <p>Un parc locatif restreint et une absence de logements sociaux</p>	<p>Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation</p> <p>Juxtaposer l'offre foncière destinée au logement avec les besoins de constructions préalablement identifiés</p> <p>Définir une enveloppe constructible en cohérence avec les prescriptions supra-communales</p> <p>Inventorier les gisements fonciers mobilisables dans le tissu ancien</p>

		<p>Privilégier une gestion de l'existant avec la réquisition des anciens corps de ferme en cas de diversification</p> <p>Respecter la morphologie du tissu ancien traditionnel (forme, densité...)</p> <p>Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse)</p>
Activités et commerces	<p>87 entreprises sur Saint-Lubin-de-La-Haye, majoritairement tournées vers l'industrie et les services</p> <p>Une absence de commerces sur la commune</p> <p>Des pôles commerciaux proches de Saint-Lubin-de-La-Haye : (Houdan et Bû)</p> <p>Une population active qui diminue légèrement et dont le taux est supérieur aux moyennes généralement constatées : 75,9% sur Saint-Lubin-de-La-Haye contre 75,3% dans le département et 71,9% en France</p>	<p>Conforter le développement local par la mise en place des conditions nécessaires au développement de services et d'activités artisanales dans une démarche qualitative au plus proche des motifs du paysage local et du respect de l'environnement</p> <p>Permettre une adaptation de l'offre d'emplois aux actifs résidants sur la commune</p> <p>Accompagner le développement des sites d'activités (autres qu'agricoles)</p>
Agriculture	<p>Une activité agricole de haut rendement, principalement céréalière et oléoprotéagineuse</p> <p>Une diminution du nombre d'exploitations en corrélation avec une augmentation de leur taille moyenne</p> <p>7 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune, 7 autres exploitants sur Saint-Lubin-de-La-Haye ont leur siège dans une autre commune,</p> <p>Des exploitants relativement jeunes, un seul des 7 exploitants envisageant de cesser son activité</p>	<p>Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole</p> <p>Permettre l'ouverture des fermes à la diversification</p> <p>Encadrer la mutation des anciens bâtiments agricoles</p>
Paysage et milieu naturel	<p>Grandes composantes du paysage de Saint-Lubin-de-La-Haye (vallée de la Vesgre et son site Natura 2000, le plateau agricole)</p>	<p>Poursuivre les politiques de mise en valeur des espaces naturels</p> <p>Veiller à la qualité des approches et des entrées du village, au contact avec les espaces agricoles et naturels, et au maintien des perspectives paysagères proches et lointaines</p> <p>Garantir la protection des milieux naturels</p>

		intéressants et des continuités écologiques dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue
Environnement	<p>Une qualité des eaux distribuée conforme aux normes bactériologiques et physico-chimique (protection du captage)</p> <p>Des remontées des nappes phréatiques</p> <p>Une zone inondable débordement de cours d'eau</p> <p>Des retraits gonflement des sols argileux</p> <p>Quatre sites BASIAS, dont deux qui ne sont plus en activité</p> <p>Une canalisation de transport de gaz traversant le territoire en zone naturelle</p>	<p>Préserver la ressource en eau et sa qualité</p> <p>Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)</p> <p>Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)</p>

Evaluation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD répond aux exigences environnementale et plus particulièrement en matière de :

- Biodiversité dans l'appréhension d'une trame verte et bleue à l'échelle communale,
- Economie de la ressource foncière et plus particulièrement sur les espaces naturels et agricoles,
- Economie d'énergie par l'objectif de densification et de mixité des zones urbanisées,
- Organisation spatiale dans un contexte de paysage d'exception (Vallée de la Vesgre),
- Prise en compte des risques (inondation).

Evaluation du plan de zonage

Le plan de zonage reprend les objectifs définis par le PADD en délimitant clairement les limites des espaces urbains dont la mixité des usages (variables selon les zones) assure la préservation de l'environnement et du cadre de vie des habitants de Saint-Lubin-de-la-Haye.

L'essentiel du plateau agricole est inscrit en zone agricole (A), alors que la Vesgre, sa ripisylve et les boisements majeurs du territoire sont protégés par un classement strict en zone naturelle (N). La reconnaissance de la qualité environnementale passe aussi par l'inscription en espaces boisés classés (EBC) des boisements ponctuant le plateau agricole. L'idée force est formaliser les continuums écologiques présents sur le territoire.

La prise en compte de l'environnement est enrichie par des éléments naturels, jugés de qualité, ayant été identifiés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme pour les arbres les plus emblématiques et par l'instauration d'une zone Uj (urbaine jardin). Ces éléments ont notamment pour vocation d'assurer le maintien d'une présence végétale au sein d'un tissu urbain sujet à densification.

Globalement, la délimitation et la répartition des différentes zones entraînent peu d'incidences négatives.

Evaluation du règlement

Le règlement reprend les orientations du PADD et précise les mesures envisagées. L'idée force est de préserver les secteurs sensibles, naturels et agricoles, et la qualité du territoire. Ainsi, en fonction des zones urbaines, le règlement prévoit une optimisation du tissu urbain déjà constitué.

Les implantations des constructions se veulent soucieuses de la consommation de la ressource foncière.

Le règlement s'attache à proposer une capacité de densification des secteurs bâtis (zones urbaines) au regard des dispositions suivantes :

- des règles de volumétrie et d'implantations de construction permettant une gestion optimale du foncier, soucieuse de la consommation de la ressource foncière et en cohérence avec les enjeux environnementaux ;
- des dispositions favorisant le maintien de surfaces perméables et semi-perméables et la gestion des eaux pluviales.