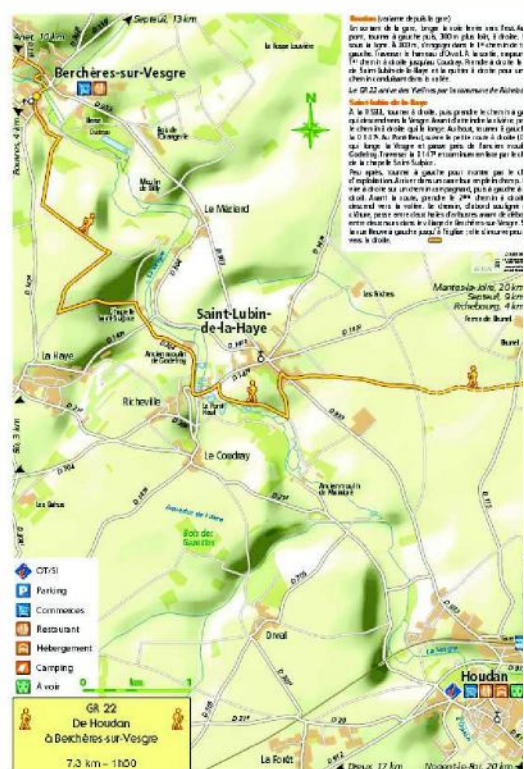


Un projet de « vélo route » entre Anet et Houdan le long de la Vallée de la Vesgre est en cours de réalisation. A terme cette voie douce serait le trait d'union entre le réseau des voies douces du pays houdanais et la voie verte de la vallée de l'Eure. Le premier tronçon de la voie verte reliant Anet à Berchères-sur-Vesgre, a été ouvert en novembre 2014 en attendant son prolongement vers Houdan.



Tracé de la voie douce Anet-Houdan



3.6 Les flux

3.6.1 L'eau potable

3.6.1.1 L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal (SIAEP) de «Vaucouleurs Rive Droite» créé en 1959. La gestion du réseau a été confiée par contrat d'affermage à la SAUR.

La ressource en eau provient du captage dit «des Brûlés» situé sur la commune de Saint Lubin de la Haye au nord-ouest du bourg. Celui-ci fait l'objet d'un périmètre de protection (servitude d'utilité publique) depuis un arrêté préfectoral de 1981.

Sur le territoire communal l'alimentation en eau est assurée :

- par un réseau primaire d'interconnexion (maillage) de diamètre 200 ou 250 mm. .
- par un réseau de distribution :
 - dont l'armature principale de diamètre 100 ou 150 mm dessert :
 - le village
 - la vallée à l'ouest du village et une partie du hameau de Richeville
 - le hameau de La Haye en partie
 - l'ouest du territoire et le sud du hameau du Cornet vers la commune de Gressy
 - le site d'activité en limite avec la commune de Houdan
 - dont l'armature secondaire de diamètre 63 ou 80 mm complète le réseau :
 - au village
 - à Richeville et au Coudray
 - à La Haye
 - en direction du Méziard et le hameau lui-même
 - en direction du Cornet, l'ensemble de ce hameau et la ferme de Bienouvienne.

Il est à noter qu'il n'y a pas de stockage sur la commune même. L'ancien château d'eau de la Haye est désaffecté.

La desserte incendie est assurée par des bornes localisées :

- au village - 6 unités
- à La Haye - 5 unités plus une desservant l'entreprise située sur la côte de La Haye
- à Richeville - 1 unité
- au Méziard - 1 unité
- au Cornet - 1 unité
- au lieu-dit Les Friches et sur la route de Gressy en limite de commune (1 unité sur chaque lieu).

Pour les autres sites urbanisés, la desserte est assurée par des citernes de 120 m³. Il s'agit des hameaux des Branloires et du Coudray.

3.6.1.2 La qualité des eaux distribuées

La qualité de l'eau livrée aux usagers est une préoccupation importante de santé publique.

Le contrôle sanitaire de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine est encadré par les articles L. 1321-1 à L. 1321-10 et R. 1321-1 à R. 1321-63 du Code de la santé publique. Ce contrôle se traduit par la réalisation de prélèvements et d'analyses d'eau en différents points du réseau d'eau potable, à savoir aux captages d'eau potable, aux réservoirs, aux stations de traitement et aux robinets des consommateurs. Il concerne l'ensemble des réseaux publics de distribution mais également les réseaux alimentés par des puits privés qui desservent du public (entreprises, restaurants, gîtes, campings...).

Critères de recherche	
Département	EURE ET LOIR
Commune	ST LUBIN DE LA HAYE
Réseau(x)	SIE DE LA VAUCOULEURS
Commune(s) et/ou quartier(s) du réseau	- BERCHERES SUR VESGRES - ST LUBIN DE LA HAYE - ST OUEEN MARCHEFROY
<input type="button" value="Bulletin précédent"/> <input type="button" value="Rechercher"/>	

Informations générales	
Date du prélèvement	10/02/2016 10h28
Commune de prélèvement	BERCHERES SUR VESGRES
Installation	SIE DE LA VAUCOULEURS
Service public de distribution	SIE DE LA VAUCOULEURS
Responsable de distribution	SAUR FRANCE
Maître d'ouvrage	SI DE LA VAUCOULEURS RIVE DROITE

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	0,20 mg/LCl2		
Chlore total **	0,24 mg/LCl2		
Conductivité à 25°C	701 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO3)	38,8 mg/L	≤ 50 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'eau **	8,9 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélobimétrique NFU	0,29 NFU		≤ 2 NFU
pH *	7,60 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH	7,30 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH

3.6.1.3 L'assainissement

L'assainissement collectif est encadré par le schéma d'assainissement approuvé en 2011. Ainsi le réseau collectif comprend :

- la totalité du village de Saint Lubin ainsi que des hameaux de Richeville et du Coudray
- le hameau de la Haye qui est connecté au réseau de Richeville via une conduite de refoulement.

L'ensemble du réseau raccordé est raccordé à la station d'épuration de HOUDAN, par une conduite de refoulement qui emprunte la vallée de la Vesgre.

Les autres hameaux et écarts ne sont pas reliés au réseau collectif, et seul l'assainissement individuel autonome est envisagé.

3.6.2 La collecte et le traitement des déchets

Le SIEED est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets. La collecte des déchets ménagers et des emballages a lieu le mardi. Les déchets verts font l'objet d'un ramassage le lundi entre avril et septembre. La collecte des encombrants se fait deux fois par an, en mars et septembre.

Le SIEDD dispose de 4 déchèteries : la déchèterie la plus proche de Saint Lubin est celle de Houdan. Les autres sont situées à Boutigny-Prouais, Méré et Garancières.

Il existe 2 bornes pour la collecte du verre : l'une située sur le parking de l'école, rue du Videlet, la seconde rue des écoles sur le parking de la salle des fêtes.

2. L'ANALYSE ET L'EXPRESSION DES ENJEUX

1. La synthèse : enjeux et objectifs

1.1 La population et l'habitat

Eléments de constat
Population
<ul style="list-style-type: none">- Une population qui a doublé en 30 ans, entre les années 1960 et 1990- Une population stabilisée depuis 10 ans autour de 910 habitants- Une population pas encore très âgée en moyenne mais vieillissante- Des signes de rajeunissement ces toutes dernières années- 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
Logement
<ul style="list-style-type: none">- Une faible mobilité résidentielle- Un parc de logements qui a connu une croissance forte entre 1968 et 1982 (près de 20% du parc total)- Près de 84% du parc est composé de logements de 4 pièces ou plus- Un parc presque totalement composé de maisons individuelles- Un parc locatif restreint et une absence de logements sociaux
Besoins et enjeux
<ul style="list-style-type: none">▮ Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation▮ Juxtaposer l'offre foncière destinée au logement avec les besoins de constructions préalablement identifiés▮ Fixer le niveau de développement démographique et résidentiel à atteindre▮ Définir une enveloppe constructible en cohérence avec les prescriptions supra-communales▮ Inventorier les gisements fonciers mobilisables dans le tissu ancien▮ Privilégier une gestion de l'existant avec la réquisition des anciens corps de ferme en cas de diversification▮ Respecter la morphologie du tissu ancien traditionnel (forme, densité...)▮ Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus

1.2 Les activités

Eléments de constat
Activités et commerces
<ul style="list-style-type: none">- 87 entreprises sur Saint-Lubin-de-La-Haye, majoritairement tournées vers l'industrie et les services- Une absence de commerces sur la commune- Des pôles commerciaux proches de Saint-Lubin-de-La-Haye :<ul style="list-style-type: none">o un parc commercial majeur à Houdano un pôle de proximité à Bû- 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 71,0% en France
Agriculture
<ul style="list-style-type: none">- Une activité agricole de haut rendement, principalement céréalière et oléoprotéagineuse- Une diminution du nombre d'exploitations en corrélation avec une augmentation de leur taille moyenne- 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,
Besoins et enjeux
<ul style="list-style-type: none">▮ 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▮ Permettre une adaptation de l'offre d'emplois aux actifs résidants sur la commune▮ Accompagner le développement des sites d'activités (autres qu'agricoles)▮ Favoriser le maintien des sièges d'exploitation agricole▮ Permettre l'ouverture des fermes à la diversification▮ Encadrer la mutation des anciens bâtiments agricoles

1.3 L'organisation urbaine

Eléments de constat
Déplacements et équipements
<ul style="list-style-type: none">- Une augmentation de la circulation en traversée du village de Saint-Lubin liée à la proximité de la RN12 en direction de Houdan, reliant Paris-Dreux- Le reste de la commune à l'écart des principaux axes routiers de transit- Un réseau viaire étroit et contraint en lien avec le tissu ancien- Certains lotissements dont la voirie est organisée en impasse- La gare la plus proche à Houdan- Une ligne de bus et des circuits de transport scolaire- Des écoles maternelles et élémentaires à Saint-Lubin, des collèges à Houdan et Bû, des lycées à Anet et Chartres- Une commune qui bénéficie du réseau d'équipements de la Communauté de Communes du Pays Houdanais
Milieu urbain et patrimoine
<ul style="list-style-type: none">- Quatre pôles majeurs :<ul style="list-style-type: none">o le village de Saint-Lubino le hameau de La Hayeo les hameaux de Coudray et de Richevilleo le hameau de Méziard- Un tissu ancien qui se caractérise par l'omniprésence de la pierre se déclinant sous différentes formes (constructions, clôtures,...)- Un tissu récent de faible densité uniquement composé d'habitat individuel sous forme de lotissements ou d'habitat pavillonnaire isolé
Besoins et enjeux
<ul style="list-style-type: none">Ⓧ Analyser à la parcelle les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoireⓍ La densification de certains secteurs doit être un objectif à atteindre sans pour autant mettre en péril la qualité des constructions les plus anciennesⓍ Prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logement existantⓍ Gérer de manière économe l'espace en continuité avec l'habitat existant, dans le respect des principes de développement durable : limiter l'étalement urbain, protéger les terres agricoles et la

1.4 L'environnement et le paysage

Eléments de constat
<p><i>Paysage et milieu naturel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois grandes composantes du paysage de Saint-Lubin-de-La-Haye : <ul style="list-style-type: none"> o La vallée de la Vesgre : <ul style="list-style-type: none"> - un corridor écologique qui s'inscrit dans la trame verte et bleue régionale - un paysage remarquable où les milieux urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels s'entremêlent o Le site d'importance communautaire de la « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et Vallons affluents » et sa zone Natura 2000 « Côte de La Haye » : <ul style="list-style-type: none"> - un réservoir de biodiversité pour des espèces protégées au niveau régional o Le plateau agricole <ul style="list-style-type: none"> - un paysage sensible où tout se voit en raison de ses grands espaces ouverts et des vues dégagées - un espace soumis à une importante pression foncière et urbaine
<p><i>Environnement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un réseau pour l'adduction d'eau potable <ul style="list-style-type: none"> o la totalité des sites urbanisés est desservie, depuis le captage situé au nord-est de Saint-Lubin (périmètre de protection) o la gestion du réseau relève du SIAEP de Vaucouleurs Rive Droite - Les eaux usées pour l'ensemble de la commune sont évacuées par un système d'assainissement non collectif <ul style="list-style-type: none"> o un réseau d'assainissement collectif est prévu à Saint-Lubin, Richeville, Le Coudray et La Haye - Deux structures pour la gestion des déchets : <ul style="list-style-type: none"> o le SIEDD de la région de Montfort l'Amaury et Houdan pour la collecte en porte à porte avec tri sélectif, déchets verts et encombrants o le SIDOMPE, chargé du traitement et de l'incinération - Une qualité des eaux distribuée conforme aux normes bactériologiques et physico-chimique - Plusieurs risques naturels liés essentiellement au système hydrologique, notamment : <ul style="list-style-type: none"> o remontée des nappes phréatiques o zone inondable débordement de cours d'eau o retraits gonflement des sols argileux - Quatre sites BASIAS, dont deux qui ne sont plus en activité
Besoins et enjeux
<ul style="list-style-type: none"> Ⓟ Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...) Ⓟ Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...) Ⓟ Garantir la protection des milieux naturels intéressants et des continuités écologiques dans le cadre de l'identification de la Trame Verte et Bleue Ⓟ Préserver la ressource en eau et sa qualité Ⓟ Recenser les mares pour améliorer leur gestion et leur valorisation Ⓟ Veiller à la qualité des approches et des entrées du village, au contact avec les espaces agricoles et

2. Le bilan critique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lubin-de-la-Haye a été approuvé le 9 novembre 2011.

L'objectif de l'élaboration du PLU était de doter la commune d'un document réglementaire d'urbanisme adapté au nouveau contexte législatif et réglementaire, qui réponde aux ambitions de la ville et précise les modalités d'utilisation ou de protection de l'espace, à travers notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le règlement du PLU prévoit différents types de zones :

- Une zone urbaine "U" : correspondant aux sites déjà urbanisés et aux sites pour lesquels les équipements sont suffisants pour desservir les futures constructions.

On distingue la zone UA (tissu ancien à dominante d'habitat), la zone UB (zones d'extension de l'habitat) et la zone UX (sites d'activités économiques).

- Une zone à urbaniser "AU" : correspondant aux sites à caractère naturel pour lesquels un aménagement préalable est nécessaire afin d'édifier des constructions (à court, moyen ou long terme).

On distingue la zone AUh (destinée à l'urbanisation future à dominante d'habitat) et la zone AUx (zone d'urbanisation future réservée aux activités économiques)

- Une zone agricole "A" : qui regroupe les sites à protéger en raison du « potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- Une zone naturelle et forestière "N" : comprenant les espaces, équipés ou non, devant être protégés en raison de leur qualité et de leur sensibilité en termes de paysages, d'environnement et de patrimoine.

En matière de projets communaux, le PLU en vigueur s'oriente principalement vers l'accueil d'une nouvelle population, l'amélioration des équipements publics et la réalisation d'un réseau d'assainissement. S'inscrivant dans la dynamique de la Communauté de communes, la commune ne poursuit qu'un développement économique limité aux sites d'activités existants.

Concernant le développement urbain résidentiel, le document d'urbanisme établit à partir de plusieurs facteurs (potentiel de renouvellement urbain du parc, mutations du parc de logements, nombre moyen d'habitants par logement, capacité du tissu existant - estimé à 25 constructions) divers scénarios pour l'horizon 2020 :

Hypothèse	Besoin global en logements (par an)
N°1	3 constructions
N°2	7 constructions
N°3	Une dizaine de constructions
N°4	5 constructions

Au regard de ces estimations, le PLU évalue l'espace non bâti nécessaire au projet d'aménagement :

- 5 hectares à court / moyen termes ;
- 4 hectares supplémentaires pour le moyen terme et le plus long terme (réserves foncières pour une urbanisation future).

En outre, le PLU s'inscrit dans une perspective de développement durable, avec un durcissement des dispositions par rapport au POS en matière de protection de l'espace naturel, de mise en valeur du patrimoine bâti et de son environnement et de sites présentant des risques (inondation, bruit...). Il s'agit entre autre :

- de limiter les possibilités d'extension aux abords de la vallée de la Vesgre (concernant la partie occidentale du village, Richeville, Le Coudray, le Méziard et les constructions disséminées dans la vallée) et dans les petits hameaux (Bahus, Branloires, Cornet) ;
- de contenir la configuration et l'enveloppe bâtie du hameau de La Haye et des hameaux plus modestes.

En 5 ans, la plupart des objectifs fixés par le PLU n'ont pas été réalisés. Aucun des espaces classés en zones à urbaniser (1AUh, 2AUh et 2AUx) n'a été loti. L'extension de l'école constitue la nouveauté majeure.

3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale 1.1 La place de l'évaluation environnementale

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport détaillant entre autres :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

La révision du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, la définition de zones constructibles à vocation résidentielle, d'équipements ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation de la ressource agricole, dégradation des paysages...). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation du mitage, protections des éléments naturels...).

Considérant :

- la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles :
 - o L.104-1 à L.104-3
 - o R.104-1, R.104-2, R.104-8 et R.104-9.
- la présence du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »

Le présent PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de mise en œuvre du document d'urbanisme.

1.2 Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou communautaire

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des Nations Unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg en 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont : l'air (gaz à effet de serre et réchauffement climatique), l'eau, les paysages, la vie sauvage et la biodiversité, les risques et les nuisances (dont le bruit).

Le projet de révision du PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes relatifs aux domaines suivants :

1.2.1 La qualité de l'air

La qualité de l'air est une préoccupation internationale encadrée par :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto, et plus particulièrement les articles 2 et 10 dudit protocole
- la stratégie européenne dite de « Göteborg »
- la directive européenne 2001/81/CE du 23 octobre 2001 sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) qui définit les objectifs de réductions des émissions de CO₂
- le plan climat de 2004

Au niveau national, la prise en compte de la qualité de l'air est traduite par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 ;
 - au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
 - passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale
- en France, les principales sources mobilisables à Saint-Lubin-de-la-Haye, pourront être le solaire, la biomasse, la géothermie et le petit éolien ;
- limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
 - faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

1.2.2 La préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques, de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une ville, par la gestion de l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

1.2.3 La préservation des paysages

Les textes à prendre en compte sont :

- la convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;
- la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.
- la directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat "
- la directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite "Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000

1.2.4 La limitation des risques et des nuisances

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants en particulier en petite couronne parisienne. Les textes réglementaires affaissant sont :

- la législation des installations classées (ICPE) ;
- les Plans de Prévention des Risques (PPR) ;
- les Directives Européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et Directive – cadre relative à la gestion du bruit ambiant dans l'environnement du 25 juin 2002 ;
- la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures terrestres...).

Le parti d'aménagement adopté dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye (organisation des secteurs résidentiels) participe à la réduction des risques et des nuisances (inondations, bruit).

2. Le document d'objectifs Natura 2000

Dans le cadre de la mise en place de Natura 2000, ont été identifiés, pour la région Centre, 41 Sites d'Intérêt Communautaire (S.I.C.) ou projets de S.I.C. et 18 Zones de Protection Spéciale qui seront à terme désignés dans le réseau.

Un seul SIC est recensé sur la commune de Saint-Lubin-de-La-Haye : le site FR2400552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

Comme pour chacun des sites du réseau Natura 2000, un document d'objectif a été établi. La réalisation de ce document pour le site « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » a été confiée en septembre 2000 à l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage. L'élaboration a fait l'objet d'une phase d'inventaires en 2001 et a abouti à la rédaction du document d'objectifs qui a été validé le 4 novembre 2003 et mis en œuvre à partir du 28 mai 2004.

Le site Natura 2000 est localisé au nord-est du département de l'Eure-et-Loir et d'une surface de 683 hectares, il est composé de 37 zones et s'étend sur 45 communes. Ce site constitue un ensemble écologique et paysager remarquable et comprend une partie des vallées de l'Eure et de ses affluents. Il marque la transition entre les plaines de Beauce et la basse vallée de la Seine.

La zone située sur le territoire communal de Saint-Lubin-de-La-Haye est la zone n°6, « la Côte de la Haye ». Elle s'étend sur 3.9 ha, en rive gauche de la Vesgre, et constitue un vallon sec, sur un substrat calcaire composé de craie blanche à silex.

2.1 Les caractéristiques environnementales du site Natura 2000

« La Côte de la Haye » est un coteau calcaire dont les conditions particulières ont permis le développement d'une flore et d'habitats remarquables.

Ainsi, « la Côte de la Haye » est caractérisée par la présence de deux habitats naturels communautaires recouvrant l'ensemble de cette partie du site Natura 2000 :

- Pelouses thermophiles calcicoles, certaines présentant un faciès d'emboisement :
 - o les pelouses calcaires à Orchidées (code Corine : 34.322, code Natura 2000 : 6210) ;
- Habitat forestier :
 - o la hêtraie-chênaie (code Corine : 41.13, code Natura 2000 : 9130)

L'habitat de forêt et une partie de l'habitat de pelouses montrent un bon état de conservation. L'autre partie de l'habitat de pelouse est embroussaillée, elle évolue vers une fermeture du milieu qui engendre une diminution de sa surface et une perte de diversité spécifique.

Sur cette zone, trois espèces protégées à l'échelle régionale ont été recensées :

- Anémone pulsatille (*Pulsatilla vulgaris* Miller)
- Gentiane d'Allemagne (*Gentianella germanica* (Willd.) Börner)
- Epipactis brun-rouge (*Epipactis atrorubens* (Hoffm.) Besser)



Anémone pulsatile,



Gentiane d'Allemagne



Epipactis brun-rouge

La zone de « la Côte de la Haye » est donc particulièrement intéressante, tant en ce qui concerne les habitats naturels présents (uniquement des habitats d'intérêt communautaire) qu'en ce qui concerne les espèces végétales recensées (avec trois espèces protégées et une espèce remarquable).

2.2 La description du site et ses enjeux

Le site de « la Côte de la Haye » est majoritairement un espace naturel. Cependant, aux abords du site se trouve une entreprise de métallurgie (CFT Industrie) qui est propriétaire de parcelles situées à l'intérieur du site Natura 2000.

Ainsi les parcelles ZC170 et ZC173, du site Natura 2000, sont occupées par des bâtiments et par un parking, et ce depuis de nombreuses années. Leur dimension environnementale est de fait caduque. Ces deux parcelles sont donc inscrites en zone urbaine (Ux). Les parcelles adjacentes (ZC 201 et ZC202) sont quant à elles pleinement intégrées au site Natura 2000.

La parcelle ZC201 est occupée partiellement par le parking de l'entreprise. 3 types d'habitats sont présents sur les parcelles ZC201 et ZC202 :

- Habitat pionnier :

La végétation couvre à peine un tiers du sol. Elle constitue des îlots, plus ou moins importants et fournis, répartis sur l'ensemble du site. Cette partie du site a été modifiée par les travaux entrepris par l'entreprise. Les inventaires réalisés y font apparaître l'installation d'une nouvelle végétation. En effet, sur les 14 espèces recensées, seules deux espèces (*Hypericum perforatum* et *Cirsium arvense*) ont été inventoriées. Cet habitat peut s'apparenter à une formation pionnière, dominée par le *Diplotaxis* à feuilles étroites (*Diplotaxis tenuifolia*).



- Habitat de pelouse

Il s'agit d'un habitat de pelouse calcaire sèche. Il s'apparente au groupement de pelouses calcaires à Orchidées (code Corine : 34.322, code Natura 2000 : 6210), décrit dans le document d'objectifs. Cependant, aucune orchidée n'a été observée. Cet habitat est caractérisé par la présence de Poacées, qui forment un tapis ras continu, et notamment de la Brize intermédiaire (*Briza media*). D'autres espèces



caractéristiques ont été identifiées, comme la Laïche glauque (*Carex flacca*), l'Anthyllide vulnérable (*Anthyllis vulneraria*) et la Scabieuse colombarie (*Scabiosa columbaria*). On remarque aussi que plusieurs espèces arborescentes envahissent la zone. En effet, sont présentes à l'état de pousses ou d'individus de petite taille, le Buis (*Buxus sempervirens*), le Chêne (*Quercus* sp.) et l'If (*Taxus baccata*).

- Habitat de fourrés

Cet habitat est plus riche en espèce et recouvre beaucoup plus largement le sol. Il s'est développé sur la terre étalée au terme des travaux réalisés par l'entreprise. Ainsi, les espèces inventoriées sont surtout des espèces arborescentes et arbustives, comme le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), la Viorne lantane (*Viburnum lantana*) ou le Cytise faux-ébénier (*Laburnum anagyroides*). La ronce (*Rubus fruticosus*) est aussi largement représentée. Cet habitat peut s'apparenter à un habitat de fourrés médio-européens sur sol fertile, caractéristique des lisières forestières et des recolonisations de terrain sur sols riches.



Si l'intégrité de « la côte de la Haye » est largement assurée par son inscription en zone naturelle dans la révision du PLU, le secteur à enjeux concerne les terrains aux abords de l'entreprise CFT Industrie. Sur les parcelles ZC 170, 173 et une partie de la parcelle ZC 200, il n'y a plus d'habitat naturel. Sur le restant de la parcelle ZC 200 quelques espèces rudérales sont présentes.

Le principal enjeu du site est la présence de la pelouse calcaire (habitat B) à l'extrémité de la zone de propriété de l'entreprise. Il faut tout de même préciser que l'état de conservation est moyen, avec la présence de ligneux et la perte de surface.

3. Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la Municipalité au travers du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document, opposable aux tiers, s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Ce dernier article prévoit notamment la prise en compte de :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville, et d'autre part, doivent poursuivre les objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

4. Les grands objectifs d'aménagement

Au regard du diagnostic, le P.A.D.D. développe un projet adapté au contexte territorial.

Le projet d'aménagement de la commune porte sur les résolutions suivantes, identifiées par l'analyse territoriale et en concertation avec les acteurs de la commune :

Encadrer le développement

En 2016, la population de Saint-Lubin-de-la-Haye comptabilisait est de 945 habitants, contre 916 habitants en 2013. Le fait est que depuis 1968, la population communale est en constante augmentation. Depuis 2006, l'accroissement de la population est essentiellement porté par le solde naturel.

Pour satisfaire les besoins liés à l'accueil d'une nouvelle population, le parti d'aménagement établit des limites d'un espace bâti claires pour que la commune limite, autant que possible, toute forme d'étalement urbain. Au sein des espaces bâtis, il est attendu une politique de renouvellement urbain et d'optimisation de terrains libres de toute occupation visant à favoriser une politique de limitation de consommation d'espace et de ressource foncière.

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Historiquement rurale, la commune de Saint-Lubin-de-la-Haye tend progressivement à évoluer vers un caractère résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors du territoire. De fait, la municipalité, à travers ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire, notamment pour limiter les déplacements.

Préserver le paysage et le cadre de vie

Le cadre de vie de la commune est un de ses atouts majeurs. La compacité de son enveloppe bâtie a permis à la commune de préserver ses espaces agricoles et naturels. Parallèlement, l'enveloppe bâtie du bourg et des hameaux présente des éléments patrimoniaux et naturels qui affirment l'identité de la commune. Cet équilibre demeure toujours un objectif probant pour la municipalité. Par conséquent, le projet tend à préserver et protéger pleinement ces espaces dans ses orientations d'aménagement.

Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue

La commune de Saint-Lubin-de-la-Haye a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité : en ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Depuis 2006, sur la commune, ce sont près de 7 hectares de terres naturelles et agricoles qui ont été artificialisées pour satisfaire des besoins majoritairement dédiés à l'habitat. Pour répondre à cet objectif de modération de consommation de l'espace, la municipalité souhaite concentrer dorénavant sa volonté de développement exclusivement sur le bourg, et dans une moindre mesure sur le hameau de la Haye, limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricole. L'optimisation de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des espaces « en creux » disponibles est ajustée aux justes besoins démographiques identifiés pour les dix ans à venir.

5. L'évaluation des incidences

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ces trois piliers : économie, social et environnemental. Il convient en premier lieu de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux, puis de procéder à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations générales du PLU constituent un projet de territoire voulant porter l'identité de Saint-Lubin-de-la-Haye. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Après une définition de la ville durable au travers des textes internationaux et le rappel du rôle fort du PLU face aux 5 finalités usuelles du développement durable (lutte contre le changement climatique ; préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ; épanouissement de tous les êtres humains ; cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations) le PADD inscrit son projet dans ces perspectives, pour une ville compacte et partagée.

Les enjeux du PADD replacent clairement la ville dans un projet social et environnemental, en précisant notamment la volonté de mettre en œuvre les **engagements** internationaux.

5.1 L'évaluation des orientations du PADD

Encadrer le développement

- Définir une limite de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain

Incidence positive sur l'environnement : Le parti d'aménagement retenu est relativement vertueux en matière de consommation d'espace puisqu'aucune nouvelle zone à urbaniser n'est attendue.

- Optimiser l'occupation du tissu bâti à des fins résidentielles

Incidence positive sur l'environnement : L'objectif de cette mesure vise porter le développement sur des terrains urbanisables déjà inscrits en zone urbaine. L'idée force est d'économiser de la ressource foncière (agricoles).

- Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Incidence positive sur l'environnement : En affichant clairement sa volonté de maîtriser sa capacité d'accueil, Saint-Lubin-de-la-Haye évite toute forme de pression humaine sur son territoire.

Incidence négative sur l'environnement : L'apport d'une nouvelle population induit une augmentation des nuisances et des besoins (voiture, déchets, énergie, etc.).

- Encadrer l'aménagement des hameaux et des écarts

Incidence positive à conforter : L'objectif est de « finaliser » l'occupation des enveloppes bâties des différents hameaux de la commune, sans pour autant favoriser leur développement.

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure vise à interdire toute forme de mitage sur le territoire communal, à la faveur des espaces naturels et agricoles

- Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics

Sans incidence sur l'environnement.

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

- Maintenir et préserver l'activité agricole

Incidence positive sur l'environnement : Par cette action, la commune souhaite préserver le caractère rural de son territoire, la durabilité de ses paysages et la diversité biologique du milieu agricole.

- Améliorer les circulations agricoles

Sans incidence sur l'environnement.

- Diversifier et rendre possible la mutation de bâtiments agricoles

Sans incidence sur l'environnement.

- Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité

Incidence positive sur l'environnement : En s'appuyant sur le dynamisme du tissu artisanal de Saint-Lubin-de-la-Haie, cette mesure vise à favoriser le développement local pour répondre aux besoins de la population locale et part la même limiter les migrations pendulaires, sources de pollutions atmosphérique et sonore.

Incidence négative sur l'environnement : le renforcement et le développement de l'activité économique peuvent engendrer une augmentation du trafic automobile à proximité des secteurs résidentiels.

- Accompagner et développer les secteurs d'activités industrielles et artisanales

Incidence positive à conforter : L'idée force est rendre optimale l'occupation des secteurs d'activité, limitant ainsi la consommation de la ressource foncière.

- Poursuivre l'aménagement numérique

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure accompagne, entre autres, le développement du télétravail et limite de fait, les migrations pendulaires sources de pollutions atmosphériques.

Incidence négative sur l'environnement : L'implantation des infrastructures nécessaires au développement des NTIC (antennes relais...) répond à une logique technique.

Préserver le paysage et le cadre de vie

- Préserver l'intégrité du captage en eau potable

Incidence positive à conforter : Le parti d'aménagement adopté est compatible avec les capacités d'adduction en eau potable. Néanmoins il entraîne une augmentation des flux. L'absence de projet d'ampleur sur les périmètres de protection du captage garantit la qualité de la ressource.

- Protéger les trames urbaines historiques

Sans incidence sur l'environnement.

- Prendre en considération le caractère inondable dans les projets d'aménagements

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure s'attache à prévenir les risques naturels liés au caractère inondable de la vallée de la Vesgre.

- Garantir des interfaces qualitatives entre espaces bâtis et grand paysage

Incidence positive sur l'environnement : La mise en place ou le maintien des franges végétales entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles contribuent à la biodiversité.

- Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

Incidence positive sur l'environnement : Le projet de la commune œuvre pour la rationalisation d'énergie et la réduction des impacts sur l'environnement.

Inscrire le territoire dans la définition des Trames Verte et Bleue

- Maintenir et restaurer le corridor alluvial de la vallée de la Vesgre

Incidence positive sur l'environnement : Cette orientation s'engage en faveur de la préservation de la ressource en eau, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, ainsi que de la biodiversité qui lui est associée.

- Protéger les boisements et les espaces ouverts

Incidence positive sur l'environnement : Cette mesure tend à protéger et à préserver de manière durable les milieux naturels arborés (corridors écologiques, boisements...)

- Préserver les espaces verts et les jardins en milieu aggloméré

Incidence positive sur l'environnement : Cette action participe pleinement à la promotion de la biodiversité et à la valorisation des espaces verts en milieu urbain. En limitant la constructibilité sur ces espaces libres, cette mesure vise à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces naturels.

- Assurer l'intégrité du site Natura 2000

Incidence positive sur l'environnement : Par son inscription dans une zone dédiée, le site Natura 2000 est de fait protégé.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain

Incidence positive sur l'environnement : En délimitant dans un périmètre clairement identifié les limites de l'espace aggloméré, cette action promeut une urbanisation économe en ressources agricoles et naturelles.

- Limiter les extensions d'urbanisation

Incidence positive sur l'environnement : L'enjeu du présent parti d'aménagement est d'adopter une consommation d'espace définie au regard des réels besoins de la collectivité.

- Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis

Incidence positive sur l'environnement : L'aspect programmatique des futures opérations d'aménagement limitera la consommation de la ressource.

5.2 L'analyse des effets notables sur le site Natura 2000

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Habitats du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents" et plus spécifiquement le secteur de « la côte de la Haie » qui concernent Saint-Lubin-de-la-Haye, le milieu naturel présent sur le territoire est protégés. Le projet d'aménagement du présent PLU n'a pas d'impact négatif prévisible sur le site Natura 2000.

Exception faite des parcelles bâties (en zone Ux), l'intégralité du périmètre du site Natura 2000 est protégée par son classement en une zone naturelle qui lui est dédiée (N2000). La dégradation des habitats aux abords de l'établissement étant bien antérieure à la révision du PLU, il n'existe pas de réelles incidences de cette révision du PLU sur le site Natura 2000.

L'incidence du plan est positive en ce qui concerne l'environnement général de la commune, qui se voit protégé également hors du site Natura 2000.

4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

1.1 L'organisation spatiale souhaitée

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye propose une organisation spatiale visant à limiter la consommation foncière.

Compte tenu des caractéristiques propres de la commune (habitat dispersé entre village, hameaux principaux et hameaux secondaires, écarts et constructions isolées), les potentialités de développement du tissu bâti sont diverses. Toutefois, l'environnement, la sensibilité du site, l'économie agricole, les risques d'inondation, la desserte en équipements, ... , sont autant de facteurs qui conduisent le développement urbain.

Cette révision de PLU repose sur la mise en place d'un parti d'aménagement «équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelle et agricole.

Le PLU repose sur une optimisation spatiale de l'enveloppe bâtie en cherchant à limiter la consommation superflue d'espace et en concentrant le développement sur le village où la desserte routière, la proximité des réseaux et des équipements structurants sont optimaux.

Globalement, les choix territoriaux effectués garantissent une offre foncière suffisante pour porter un projet d'aménagement mesuré.

Le village de Saint-Lubin

Le village de Saint-Lubin dispose des équipements principaux et constitue le cœur de la commune. Sa desserte est bien assurée tant vers le canton que vers Houdan.

Les potentialités foncières dans le tissu existant sont réelles et permettent un développement en s'appuyant sur une trame viaire existante. Les principes d'extension ne s'avèrent plus indispensables pour assurer la croissance attendue.

Les potentialités foncières restent cependant limitées vers la vallée de la Vesgre en raison du relief et de la qualité du paysage, ainsi que de la zone inondable.

Le hameau de la Haye

Seconde entité urbaine en poids de population mais aussi importante que le village en nombre de logements, le hameau de la Haye présente en outre des caractéristiques patrimoniales (architecturales et urbaines) très intéressantes qui ont été bien préservées.

Seules quelques constructions récentes viennent rompre cet équilibre au sein du tissu ou en périphérie immédiate. Au-delà , la présence d'une usine sur les pentes de la vallée Saint-Sulpice et quelques pavillons plus en aval affectent un environnement naturel de grande qualité.

C'est pourquoi, le projet proposé tend à être extrêmement prudent quant au développement urbain dans un tel site. Toutefois, la présence de sièges d'exploitation agricole est à considérer.

Les hameaux de Coudray et de Richeville

Séparées par un vaste espace naturel, ces deux entités ont connu des développements limités mais à fort impact : constructions sur les pentes, lotissement.

La co-visibilité avec la rive droite de la vallée de la Vesgre implique que tout développement soit examiné attentivement en terme d'insertion dans le paysage.

Si quelques parcelles peuvent être bâties, il apparaît indispensable de limiter les constructions sur les coteaux : impact dans le site, imperméabilisation des sols et ruissellement.

Quant à l'espace naturel situé entre les deux ensembles bâtis, il apparaît également sensible en terme de paysage et ne peut être de ce fait considéré comme un site favorable, sauf s'il n'existe aucune autre alternative pour répondre aux besoins de la commune.

Les hameaux des Bahuts, des Branloires et du Cornet

Ces trois hameaux sont très secondaires par rapport aux hameaux principaux. Au regard de leur structure et de leur situation au sein d'espaces naturels de qualité, ils n'apparaissent plus comme des sites favorables pour un développement urbain et un nouvel accueil résidentiel.

Le hameau du Méziard et l'urbanisation diffuse de la vallée (partie aval)

Contraint par la RD 933, le hameau du Méziard n'apparaît pas comme un site favorable au développement urbain. Le risque inondation, limiter voire interdit désormais les possibilités de constructions.

Il en va de même pour l'urbanisation diffuse de la vallée qui se trouve dans la zone inondable et qui, si elle se développait, aurait un fort impact sur l'environnement paysager et les abords de la chapelle Saint-Sulpice (bâtiment classé).

Le site d'activités de l'entrée Sud Est

Deux activités sont actuellement implantées sur ce site, dont une principale importante (en espace bâti et en nombre d'emplois).

Le site est adapté à l'activité économique : abords de la RD 933 et accès aux grandes infrastructures, limite de la région Île de France, bassin d'emplois, ... il apparaît donc que ce secteur peut être favorable pour l'extension de l'entreprise en place.

2. Les enjeux démographiques et résidentiels

2.1 Le contexte démographique et résidentiel

Données démographiques et résidentielles de référence :

- Population en 2018 : 953 habitants
- Population en 2010 : 903 habitants
- Nombre de personnes par ménage en 2018 : 2.6 -
Nombre de personnes par ménage projeté : 2.5
- Nombre de résidences principales : 368 (79.3%)
- Nombre de logements vacants : 43 (9.3%)
- Croissance démographique annuelle entre 2010 et 2018 : +0.68%

2.2 L'estimation des besoins en termes de logements 2.2.1

Le point mort démographique

Nombre d'éléments influent sur la croissance démographique d'une commune. Pour assurer une croissance démographique, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle.

Avec un parc de logements qui resterait identique, la population tendrait à baisser. La raison en est que le nombre de personnes par ménage est en baisse constante depuis plusieurs décennies, à l'échelle nationale comme pour le cas de Saint-Lubin-de-la-Haie qui reproduit les mêmes tendances selon l'INSEE.

Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne continuera de diminuer jusqu'à 2,5 personnes par ménage, pour conserver à minima les effectifs de 2018 (soit 953 habitants) il faudra construire **13 résidences principales** en plus des 368 existantes actuellement.

2.2.2 L'évaluation du potentiel mobilisable et urbanisable

Le total de logements à produire dans le cadre du PLU est constitué des résidences principales pour maintenir la population (point mort démographique : voir point précédent), auxquelles sont ajoutées les résidences participant à la croissance démographique.

- Mobilisation de la vacance

Les logements vacants peuvent être mobilisés pour satisfaire les besoins résidentiels et démographiques de la commune. Considérant que celle-ci est relativement importante sur la commune (43 logements, soit 9.3% du parc de logements), il est possible d'imaginer qu'au moins **20 logements vacants** pourront être affectés dans la prochaine décennie.

- Les espaces en creux

Favorisant un parti d'aménagement durable, le projet du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye oriente son développement prioritairement au sein de son tissu bâti. Il existe donc au sein des zones urbaines (U) du PLU des espaces en creux urbanisables pouvant accueillir **25 logements ordinaires**. Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...Source : INSEE).

Ce recensement de terrains mobilisables regroupe les espaces libres pour lesquels aucune intention d'aménagement n'a été établie en ce jour.

- Les programmes en cours

Durant les études relatives à la révision du PLU, un permis d'aménager a été déposé pour urbaniser l'ancienne zone 1AUh du PLU approuvé en 2011. Ce secteur offre un potentiel d'accueil qu'il convient de comptabiliser dans les perspectives démographiques du projet.





Ainsi 11 logements sont prévus dans l'aménagement de cette zone. Ces logements seront vecteurs de développement démographique dans la durée d'application du présent document.

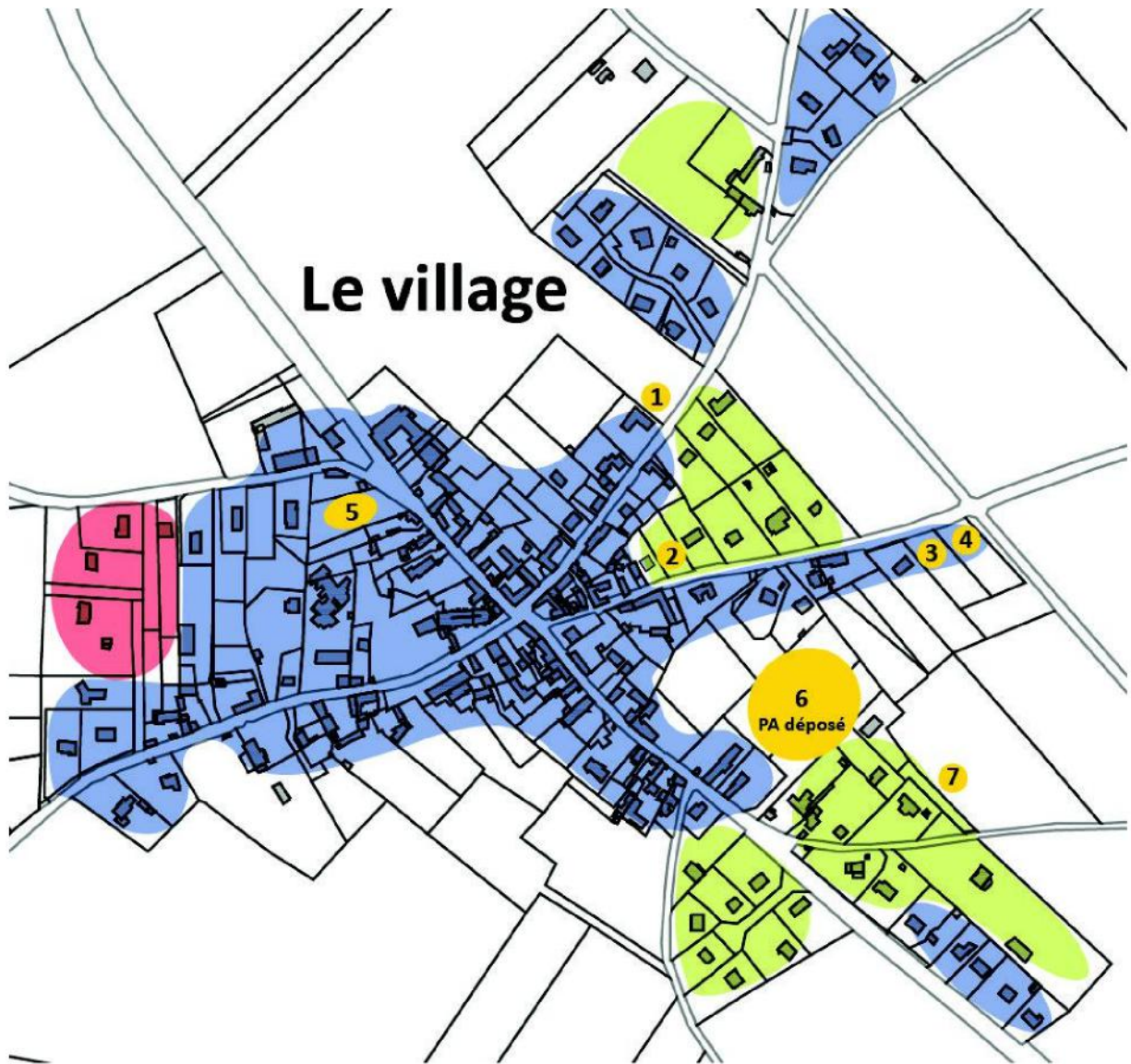
Par ailleurs, sur le hameau du Coudray, un permis d'aménager a été déposé et fait état de 5 lots à bâtir.

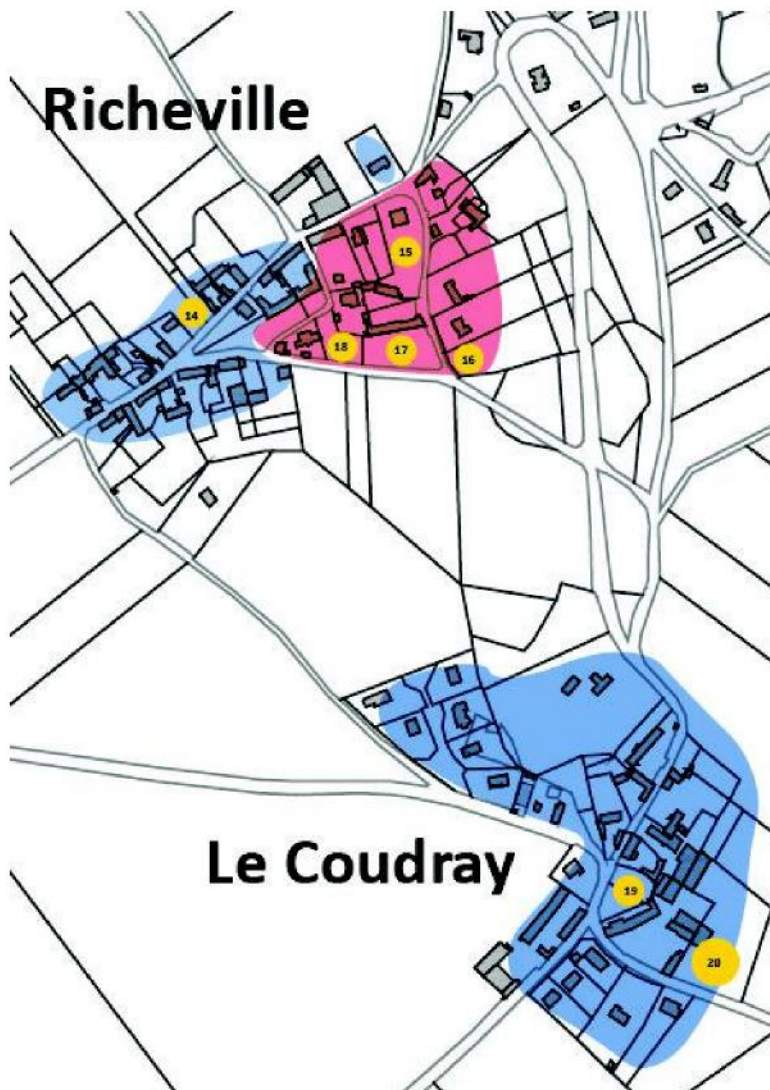
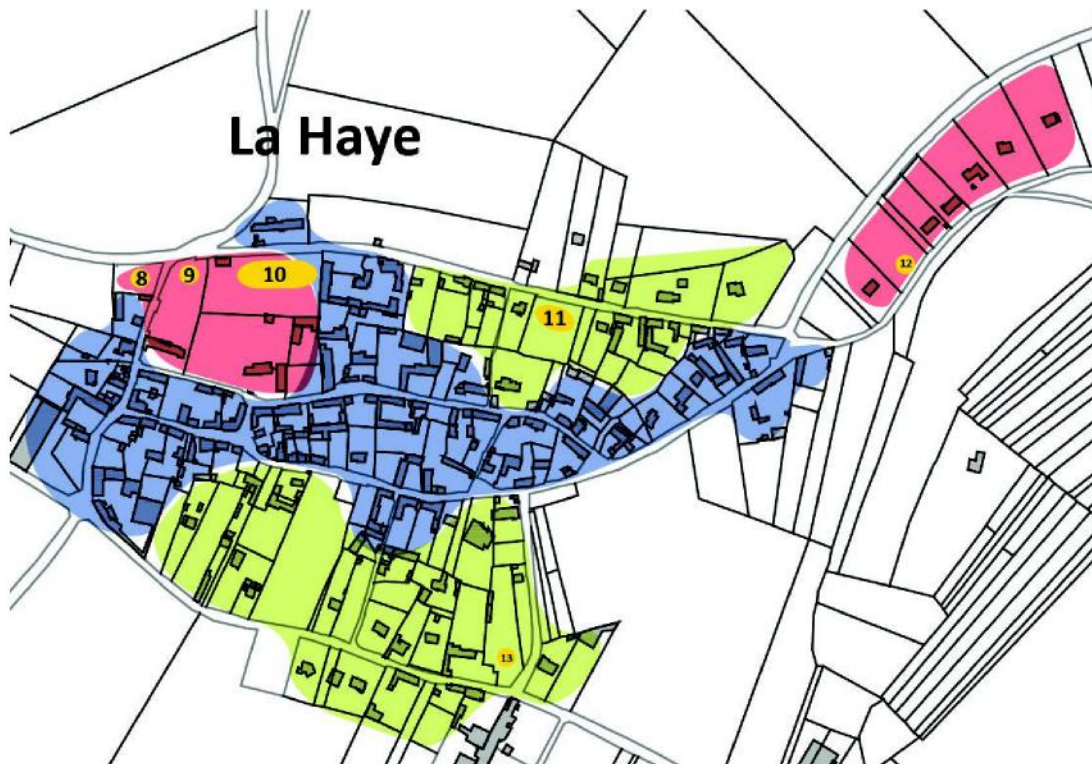
Lieu	N° au plan	Surface (m ²)	Capacité d'accueil
Le village	1	900	1
	2	900	1
	3	1600	1
	4	1600	1
	5	1800	2
	6	7700	11
	7	2200	2

La Haye	8	1000	1
	9	800	1
	10	2800	3
	11	1300	2
	12	2500	1
	13	2600	2
Richeville	14	1600	1
	15	800	1
	16	900	1
	17	1600	2
	18	1300	1
Le Coudray	19	600	1
	20	4200	5
TOTAL		38700	41

LEGENDE

-  Capacité de densification faible
-  Capacité de densification modérée
-  Capacité de densification importante
-  1 Espaces en creux (surface et capacité d'accueil précisées dans le tableau)





2.3 L'impact démographique du parti d'aménagement

Au regard du plan de zonage, et plus particulièrement des espaces en creux inscrits en zone urbaine, du programme attendu par le permis d'aménager, mais aussi de la représentativité de la vacance dans le parc de logement actuel, le potentiel du parti d'aménagement se décline comme suit :

- Espaces en creux en zones **urbaines** : **25 logements** -
- Permis d'aménager en cours : **16 logements** -
- Logements vacants **mobilisés** : **20 logements**

A ces 51 logements, il convient de soustraire les 13 logements nécessaires au maintien des effectifs actuels (point mort démographique). Dès lors, seuls 48 logements seront vecteurs de croissance démographique. Ces 48 logements pourront accueillir environ 120 personnes supplémentaires sur 10 ans, suivant une croissance de 12.5%, soit une croissance moyenne de +1.19% par an.

3. Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU.

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

L'approche multiscale de la TVB amène à la définir sur Saint-Lubin-de-la-Haye au travers de la plaine agricole de la place de la « nature » dans espaces bâtis, mais surtout de la vallée de la Vesgre.

Les espaces de grandes cultures

A Saint-Lubin-de-la-Haye, le plateau agricole se déploie à l'Ouest et à l'Est de la vallée de la Vesgre. Ce plateau agricole comprend des milieux ouverts agricoles et quelques bosquets. Ces espaces de grandes cultures, indissociables du paysage, abritent une grande biodiversité.

A travers le PADD et le règlement, la commune conforte son caractère rural par le maintien des paysages ouverts et la pérennisation de l'activité agricole.

La révision du PLU tend à limiter au maximum l'impact de l'urbanisation, notamment au regard des espaces dont la mutation aurait des incidences sur l'agriculture et sur la biodiversité.

La mise en œuvre du PLU cherche à limiter l'urbanisation des espaces agricoles. En effet le projet ne prévoit aucun secteur d'extension susceptible d'interférer avec ces espaces de grandes cultures..

Par ailleurs, le projet endigue toute forme de mitage en définissant des secteurs préférentiels de développement. Le PLU évite la multiplication des constructions non agricoles pouvant mettre en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures.

Enfin, les boisements sont préservés par leur inscription en espaces boisés classés (EBC).

Les espaces de fond de vallée

Indissociable de la vallée de Vesgre, ces espaces symbolisent l'essentiel de la trame verte et bleue de Saint-Lubin-de-la-Haye. La vallée la Vesgre constitue un véritable continuum écologique et paysager à l'échelle du territoire régional, se composant de différents milieux : la rivière et sa ripisylve, des prairies herbeuses et des clairières.

La protection de ces espaces ouverts et l'affirmation de leur continuité trouvent leur corolaire dans le PLU par le recours à :

- un zonage adapté par un classement en zone naturelle (N) du fond de vallée pour éviter toute forme de fragmentation dans les continuités écologiques
- une identification de la zone inondable (indiquée « I ») dans son expression la plus large sur laquelle

toute forme d'aménagement est très encadrée,

Les espaces bâtis

Si les espaces naturels et agricoles apparaissent indissociables à la définition de la Trame Verte et Bleue, les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. En effet, le bourg et les hameaux abritent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère.

Au regard du PADD, Saint-Lubin-de-la-Haye souhaite préserver et enrichir la présence du végétal dans les espaces bâtis par l'identification de secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le règlement prévoit ainsi la protection des franges paysagères et identifie au plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (fonds de jardins, espaces verts interstitiels...) par leur inscription en zone Uj.

De même, le règlement permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- encourager la plantation d'essences végétales locales
- garantir un minimum de surface éco-aménagée conformément au coefficient de biotope par surface, en pleine terre et en surface semi-perméable
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols
- permettre l'écoulement des eaux pluviales

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

- la protection des espaces naturels (boisements, prairies, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs »
- la préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole du territoire communal
- l'affirmation de l'identité rurale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité

Néanmoins, la mise en place de TVB reste contrainte par l'existante de certaines « barrières » très étanches tel que le réseau routier.

4. La consommation des espaces naturels et agricoles induites par la mise en œuvre du PLU

La consommation des espaces naturels et agricoles induite par la mise en œuvre du PLU de 2011 s'élève à **environ 7 hectares**.

Dans une moindre mesure, la révision du PLU va engendrer elle aussi une consommation de la ressource foncière (agricole).

En zone A (agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'urbanisme).

La consommation de la ressource revêt deux aspects :

- L'agrégation d'enclaves agricoles au sein des zones urbaines
- La mobilisation de jardins et d'éléments semi naturels dans une logique d'optimisation de l'espace bâti

Il est alors attendu l'artificialisation de **3.25 hectares**

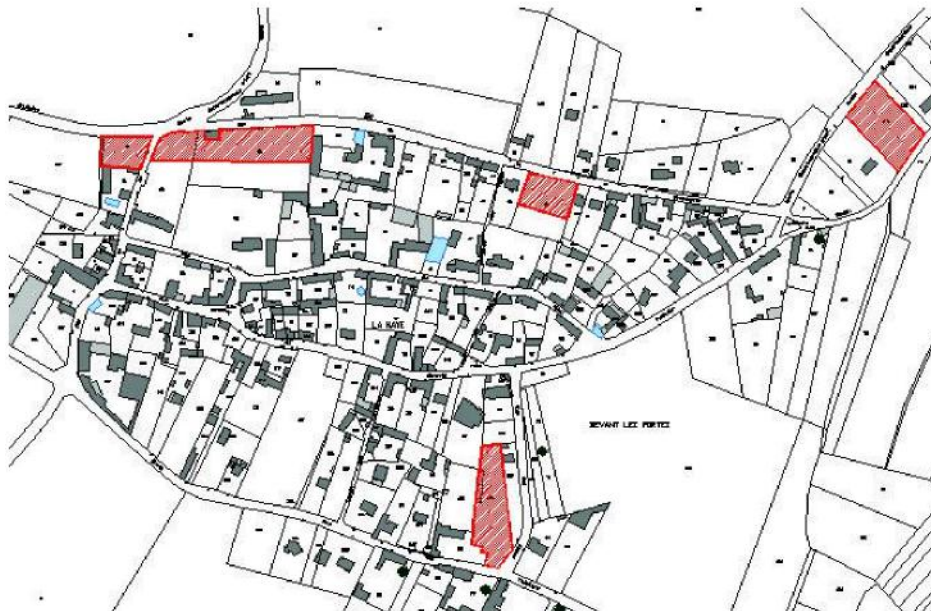
Comme dit précédemment, il convient de préciser que les terrains inscrits en zones urbaines sont soit des terrains déjà partiellement artificialisés ou des reliquats de terrains agricoles.

Enfin, l'ensemble des terrains vecteurs de consommation d'espace agricole étaient déjà inscrits dans le précédent document d'urbanisme. Néanmoins le présent PLU a cherché à minimiser leur superficie au regard des objectifs de développement attendus par la Municipalité.

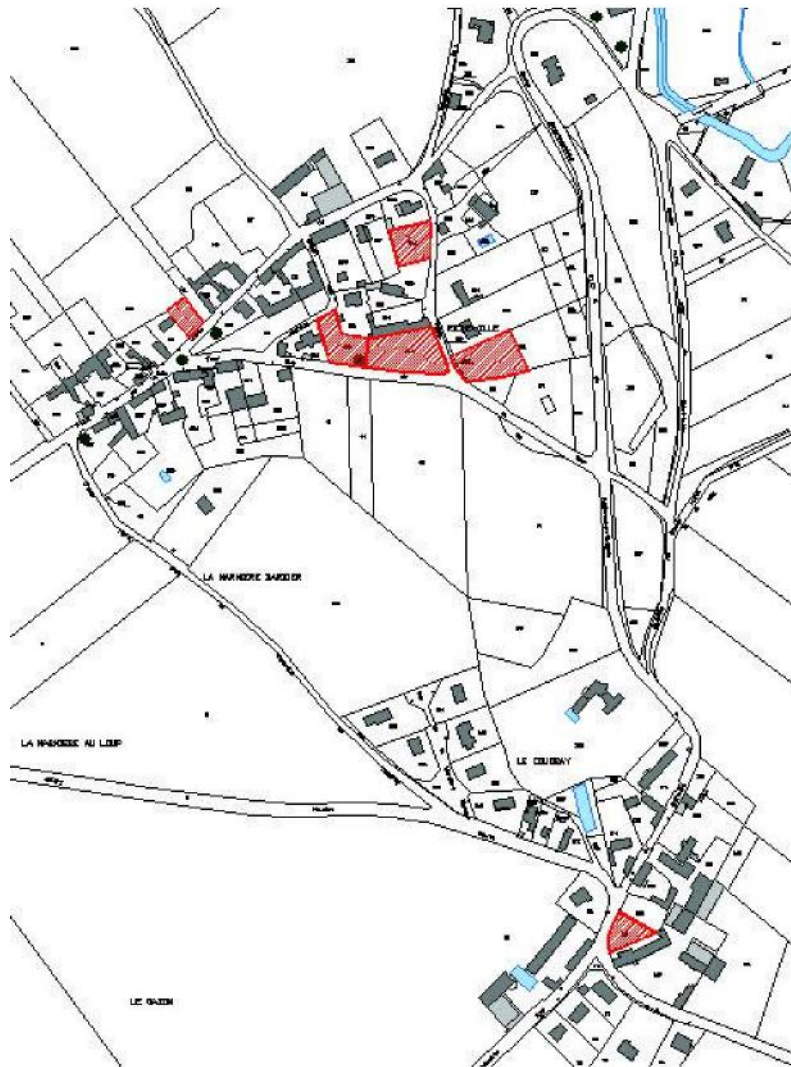
Sur le village :



Sur la Haye :



Sur le Coudray et Richeville :



5. Les prescriptions supra communales

5.1 La justification par rapport aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lubin-de-la-Haye est en parfaite cohérence avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui stipule :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : »

1° « L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel, les besoins en matière de mobilité ; »

Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable.

En effet, le PLU prévoit d'une part suffisamment de secteurs urbanisables pour répondre aux besoins en matière d'habitat, et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole.

Les éléments boisés et les espaces naturels ont été classés en zone naturelle (N), certains de surcroît en EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ou identifiés au titre de l'article L.151.23.

2° « La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; »

Un soin particulier est porté sur l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement, au regard du règlement des différentes zones et de leur article 4 respectif.

3° « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

Les principes de mixité urbaine et sociale constituent une orientation importante du PLU de Saint-Lubin-de-la-Haye. Le projet est porteur d'un développement de l'urbanisation adressé à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants, et d'une mixité fonctionnelle adaptée au contexte.

La diversification des fonctions urbaines n'est pas souhaitable au même degré sur l'ensemble de la commune. Dans les secteurs d'habitat individuel, les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées et le commerce de détail et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Cela, de manière à préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs contribuant à l'image positive et de qualité de vie de la commune.

De la même façon, dans les zones possédant une vocation spécifique (agricole ou naturelle), l'implantation d'habitations, entre autres, n'est pas souhaitable.

4° « La sécurité et la salubrité publiques ; »

5° « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; »

Les secteurs porteurs de développement ne sont pas sujets aux risques industriels et ne se localisent pas sur des secteurs à enjeux sur le plan environnemental ou paysager.

En revanche, plusieurs secteurs sont concernés par des risques naturels et plus particulièrement le risque d'inondation. A ce titre et de manière générale, les nouvelles constructions et leurs accès seront soumises au respect des normes de sécurité publique (traitement des façades, implantations des constructions, voirie).

6° « La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »

Saint-Lubin-de-la-Haye bénéficiant sur son territoire d'une trame verte et bleue exceptionnelle, l'axe fort de son PLU est véritablement de préserver les espaces ouverts et la qualité du territoire. De façon générale, le projet s'attache à travers son règlement à renforcer les dispositions en matière de protection, pour les espaces tant agricoles que naturels.

Le projet veille à utiliser à bon escient les ressources foncières tout en limitant l'étalement des enveloppes bâties.

7° « La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Enfin, la réduction des gaz à effet de serre dans le projet passe par le renforcement de la centralité au niveau du bourg, où se concentrent un certain nombre d'équipements publics et de services.

5.2 Les éléments juridiques de norme supérieure

5.2.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution. Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* »,
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Saint-Lubin-de-la-Haie fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie en vigueur depuis le 5 novembre 2015.

Le présent PLU respecte les objectifs du SDAGE notamment en termes de :

- Gestion globale et durable de la ressource
 - o Les perspectives démographiques entrevues par le PLU ne mettent pas en péril l'adduction en eau potable des habitants de Saint-Lubin-de-la-Haie.
- Sécuriser la distribution en eau potable
 - o en protégeant les aires d'alimentation des captages d'eau souterraine destinée à la consommation humaines contre les pollutions par le respect des périmètres de protection déjà définis (servitude d'utilité publique AS1). En effet, le forage alimentant la commune présente des périmètres de protection. A ce titre, au sein du périmètre de protection rapproché, la géothermie de moyenne importance y est interdite.

- Protection des zones humides

- Mesures d'évitement de toute forme de dégradation des zones humides afin de garantir leur fonctionnalité écologique, notamment par l'interdiction des remblais et des affouillements,
- Limiter l'aléa ruissellement
 - Le règlement prévoit que les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.). » est une mesure visant à favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
 - Par ailleurs dans les zones urbaines le règlement fixe une surface maximum construite pour laisser de la place pour l'infiltration des eaux pluviales. Tout en recherchant une certaine forme de densification dans les zones urbaines, le PLU, au regard des ratios affichés, cherche à conserver une certaine capacité d'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour ne pas aggraver les ruissellements, mais aussi pour faciliter le renouvellement de la nappe.
 - A travers la rédaction du règlement, le PLU vise à favoriser la végétalisation des espaces non bâtis afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales tout en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales locales.
 - Au plan de zonage, l'identification d'arbres remarquables au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, ou des espaces boisés classés contribue à freiner le ruissellement des eaux pluviales.
- Préserver la qualité de la ressource en eau :
 - Maîtrise des eaux pluviales : gestion du ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments du paysage (bosquets, jardins) par leur classement en EBC ou leur identification au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme et ce conformément aux dispositions D8.114 (rétention de l'eau de pluie, infiltration in situ, réutilisation)
 - Réglementation des installations d'assainissement et des rejets,

La prise en compte de la gestion de l'eau dans le PLU est aussi notifiée dans les annexes du document par :

- Le plan d'assainissement
- Le plan d'adduction en eau potable
- Le plan des servitudes d'utilité publique sur lequel figure les servitudes AS1 (périmètres de protection des captages AEP)

5.2.2 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de la route départementale RD 933.

5.2.3 La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de PLU :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (EBC),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone N,
- les éléments naturels remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme,
- un soin tout particulier a été porté à l'article 4 (volumétrie, traitement des façades, clôtures, plantations...) du règlement, pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.
- le site Natura 2000 est reporté au plan de zonage et au plan des contraintes,

5.2.4 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

La révision du PLU s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

Les terres agricoles, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elles représentent pour la commune, seront protégées par les dispositions du plan local d'urbanisme et classées pour l'essentiel en zone A.

5.2.5 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation de ce dernier.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler pour chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

5.3 Les servitudes et les contraintes supra-communales

5.3.1 Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Sur Saint-Lubin de la-Haye, l'église Saint-Lubin (arrêté du 19.12.1967) et la chapelle Saint-Sulpice (inscrite le 11.02.1964) font état respectivement d'un périmètre de protection. Cette servitude définit un périmètre de protection autour de l'édifice (rayon de 500 m) dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être requis pour les occupations du sol - permis de construire, déclarations de travaux, et autres procédures d'urbanisme.

Ces périmètres de protection couvrent pour partie les zones Ua (habitat traditionnel), Ub (habitat récent), Uh (hameaux), Uj (jardins), AU (à urbaniser) A (agricole) et N (naturelle protégée) de la présente révision.

AS1 : Conservation des eaux :

Cette protection, instituée sur la base d'un rapport hydrogéologique, est destinée à protéger les puits de captage d'eau potable contre les pollutions accidentelles. A ce titre, elle limite certaines utilisations du sol pouvant présenter des risques. Elle est instituée autour du puits de captage situé dans la vallée adjacente à la Vesgre (vallée de Saint-Sulpice) par arrêté préfectoral du 16.04.1981.

Cette servitude constitue une contrainte importante tant par les prescriptions qu'elle impose que par son emprise. En effet, le périmètre de protection rapprochée affleure les limites du village de Saint-Lubin et le périmètre éloigné s'étend à l'intérieur même du village.

EL7 : Servitudes relatives aux alignements.

Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappe de servitude de reculement et interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

Cette servitude porte sur les principales voies du village et de la Haye, du Coudray et de Richeville.

I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

La canalisation DN 200mm Saint-Illiers / Chartres longe la limite ouest du territoire communal, et impose de facto une servitude d'utilité publique sur ses abords. Néanmoins, cette canalisation de gaz n'impacte que des terres agricoles classées en zone A (agricole).

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

La commune est soumise à la servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : Lignes 225 Kv « Arpents – Bonnières – Richebourg » et « Arpents – Mezerolles 1 – Richebourg 1 »

Ces canalisations passent sur la frange sud du territoire communal, et n'impactent que des terrains inscrits en zone agricole (A) et naturelle (N) sur lesquels les effets de la servitude s'appliquent.

PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels :

Cette servitude se réfère à l'ancien article du Code de l'urbanisme (R.111-3) valant plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en date du 22.01.1991. Le caractère d'inondabilité a été pris en considération dans le règlement du PLU par l'indexation aux zones concernées (Uh/A et N) de l'indice « i ».

5.3.2 Les contraintes

La commune est concernée par :

L'Aqueduc de l'Avre : l'infrastructure permet d'alimenter en eau potable la ville de Paris. Elle traverse le territoire sur sa frange sud-ouest. Inscrit en zone agricole (A) l'Aqueduc de l'Avre fait état d'une zone de protection rapprochée et d'une zone de protection éloignée. Cette contrainte concerne plus particulièrement le hameau des Branloires, seul site bâti à proximité de l'infrastructure.

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents »

La commune de Saint-Lubin-de-la-Haye est concernée par la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR2400552 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

L'évaluation des incidences du projet sur ce site est explicitée dans le chapitre 3 de ce rapport de présentation.

6. Les motifs de délimitations des zones et des règles 6.1

Le découpage du territoire en zones

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents. Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Le plan local d'urbanisme peut, selon le Code de l'urbanisme, comporter des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et une zone naturelle désignée par l'indice « N ».

"Zones U" : Article R.151-18 – *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

"Zones AU" : Article R.151-20. – *« 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. »

"Zones A" : Articles R.151-22 et R.151-23 – *« 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. »*

« Peuvent être autorisées, en zone A :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

"Zones N" : Articles R.151-24 et R.151-25. – *« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

« Peuvent être autorisées, en zone N :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les choix retenus dans le présent PLU pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations générales que la ville s'est fixé dans son projet urbain et qui sont définies dans le PADD.

6.2 Les différentes zones et secteurs présents

Document graphique du règlement, le plan de zonage délimite les différentes zones auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier. Le territoire de Saint-Lubin-de-la-Haye est divisé en 3 types de zones : U, A et N.

Les zones urbaines

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

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- d'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements.
- d'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à

l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

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

- **La zone urbaine habitat (Ua)** regroupe les constructions anciennes de Saint Lubin de la Haye. Elle dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet et se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines. Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.
 - o **Secteur concerné : le village**
- **La zone Ub** correspond à des secteurs bâtis récents du bourg et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines ».
 - o **Secteur concerné : le village**
- **La zone Ue** regroupe les équipements publics de la commune, dont la mairie, la poste, le parking...
 - o **Secteur concerné : le village**
- **La zone urbaine des hameaux (Uh)** regroupe les hameaux les plus importants. Ces hameaux, dument constitués, présentent les infrastructures nécessaires à leur développement, et, de surcroit, présentent encore quelques opportunités foncières.
 - o **Secteurs concernés : le village, les hameaux de la Haye, Richeville et le Coudray**

- **La zone Uj** correspond aux jardins remarquables situés au sein de l'espace aggloméré. Cette zone permet aux enveloppes bâties concernées de préserver leur cadre de vie et de générer une interface entre les espaces bâtis et les espaces naturels et/ou agricoles.
 - o **Secteurs concernés : le village, la Haye, Richeville et le Coudray**
- **La zone urbaine d'activités (Ux)** est dédiée aux activités industrielles. La zone Ux ne peut alors accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins de l'activité.
 - o **Secteurs concernés : les Closeaux, la Haye et les Bahus**

La zone agricole

La zone agricole est classée en zone A. Elle correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire de Saint Lubin de la Haye. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

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

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

La zone naturelle

La zone naturelle est la zone N. Cette zone concerne les boisements et bosquets dispersés sur la plaine agricole ainsi que les espaces naturels dans la continuité de la Vesgre. Leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour la biodiversité et la circulation des espèces.

Cette zone est elle-même complétée par la **zone N2000** qui correspond à la côte de la Haye classée comme zone spéciale de conservation du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » sur laquelle toute forme de construction est proscrite.

Un autre secteur vient compléter la zone naturelle de Saint-Lubin-de-la-Haye en raison de sa vocation spécifique. Ainsi le secteur **Ne** couvre des emprises dédiées aux équipements de loisirs en plein-air.

Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU classe les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Toute coupe ou abattage est obligatoirement précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Dans le présent PLU un certain nombre de bâtiments, mais aussi nombre de murs de clôture, ont été identifiés en ce sens.

Les espaces paysagers protégés

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le cadre de cette révision de PLU, les arbres repérés à ce titre doivent figurer au document graphique du règlement. Comme pour les EBC, toute coupe, arrachage, abattage ou défrichage doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 (sauf exceptions précisées dans le règlement).

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc. Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant en annexe.

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, les emplacements réservés sont les suivants :

- | | |
|----|--|
| 1 | Aménagement espace public |
| 2 | Aménagement d'un pan coupé |
| 3 | Aménagement d'un bassin de rétention |
| 4 | Aménagement voirie |
| 5 | Aménagement d'un accès |
| 6 | Aménagement d'un pan coupé |
| 7 | Aménagement voirie |
| 8 | Aménagement d'un principe de contournement pour les engins agricoles |
| 9 | Aménagement d'un pan coupé |
| 10 | Aménagement d'un pan coupé |
| 11 | Aménagement d'un pan coupé |
| 12 | Aménagement d'un pan coupé |

6.3 Les éléments de comparaisons entre le PLU et le PLU révisé

La traduction réglementaire de la révision du PLU entraîne des évolutions des superficies du zonage, à savoir :

- Une emprise des zones urbaines semblable, malgré le transfert de zone à urbaniser du PLU. Ce principe résulte du déclassement de terrains inscrits en zone urbaine (dans le bourg, mais surtout dans les hameaux) au profit de la zone naturelle et de la zone agricole
- L'absence de zones à urbaniser soit parce qu'elles sont désormais bâties, soit pour limiter la consommation de la ressource.
- Une augmentation de la zone agricole résultant du déclassement de terrains initialement inscrits en zone naturelle (N) ou à urbaniser (AU).

PLU 2011

Révision du PLU

désignation	superficie (m ²)	superficie (ha)	désignation	superficie (m ²)	superficie (ha)
-------------	------------------------------	-----------------	-------------	------------------------------	-----------------

Zones urbaines :

UA	504 118	50,4	Ua	69 422	6,9
UB	165 223	16,5	Zones à urbaniser : Ub	162 824	16,3
1AUh	26 323	2,6	Ue	10 374	1,0
2AUh	54 100	5,4	Uh	256 068	25,6
2AUx	51 346	5,1	Uj	152 404	15,2
TOTAL ZONES URBAINES	1 317 699	131,7	TOTAL ZONES URBAINES	779 874	78,0
TOTAL ZONES URBAINES :	780 365	78,0	TOTAL ZONES URBAINES :	779 874	78,0

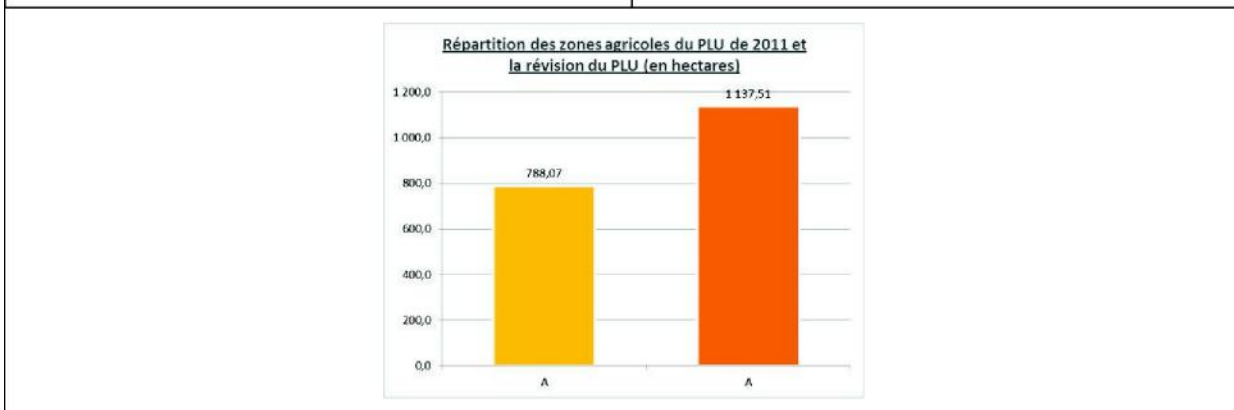
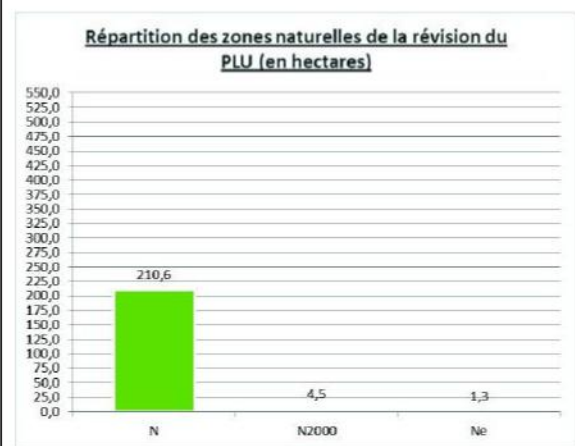
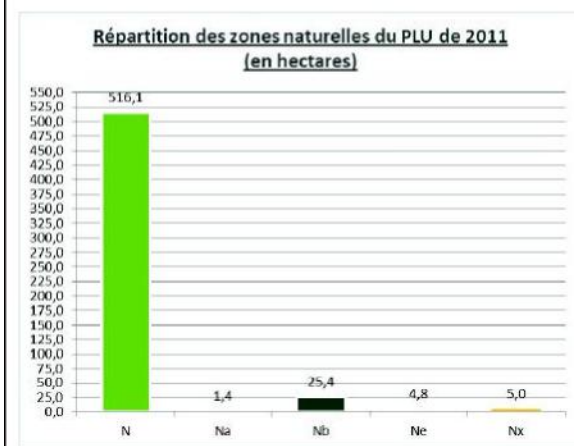
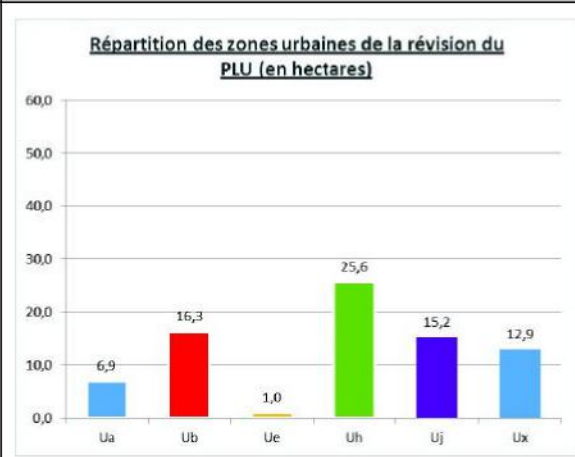
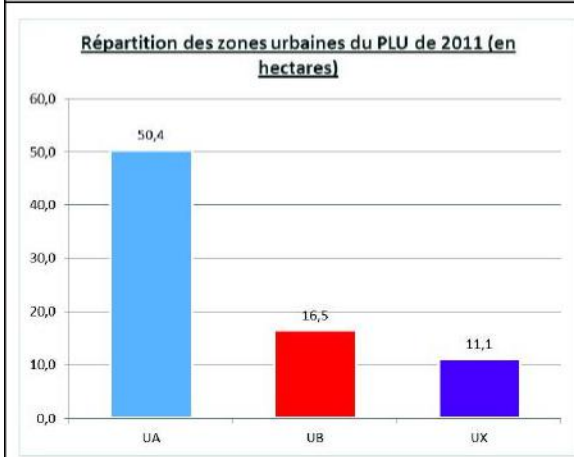
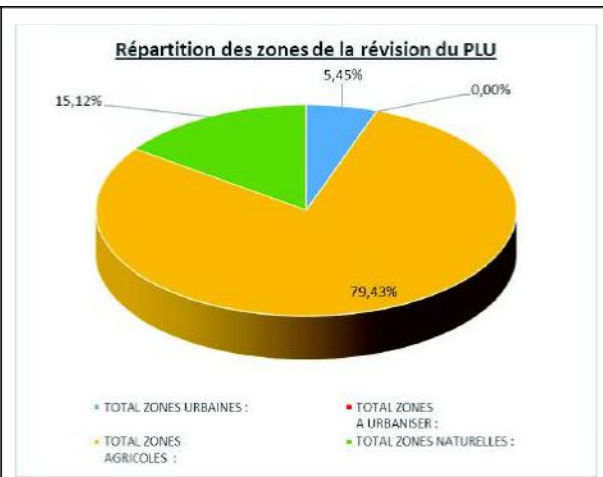
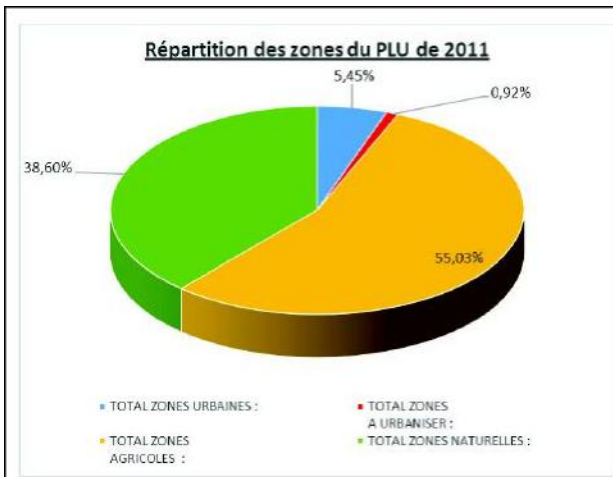
Zones agricoles :

A	7 828 023	782,8	A	11 375 085	1 137,5
Aa	52 676	5,3			
TOTAL ZONES AGRICOLES	7 880 699	788,1	TOTAL ZONES AGRICOLES	11 375 085	1 137,5

Zones naturelles :

N	5 161 081	516,1	N	2 106 486	210,6
			N2000	45 405	4,5
Na	14 176	1,4			
Nb	253 654	25,4	Ne	13 150	1,3
Ne	48 387	4,8			
Nx	49 869	5,0			
TOTAL ZONES NATURELLES :	5 527 167	552,7	TOTAL ZONES NATURELLES :	2 165 041	216,5

Territoire communal	14 320 000	1 432,0	Territoire communal	14 320 000	1 432,0
----------------------------	-------------------	----------------	----------------------------	-------------------	----------------



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

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Lubin-de-la-Haye est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles.

Le présent PLU opte pour la déclinaison d'un règlement rédigé suivant les dispositions du décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du 29 décembre 2015.

Dès lors, le règlement de PLU est désormais structuré en trois chapitres :

- affectation des zones et destination des constructions (*destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités*)
- caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (*volumétrie, implantation, espaces non-bâti, stationnement*)
- équipements et réseaux (*condition de desserte des terrains par les voies et réseaux*)

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions

● **Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits** L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites.

● **Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations soumises à conditions particulières.

● **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

L'article 3 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Chapitre 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

● **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des constructions

● **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

● **Article 6 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions**

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres au travers de l'instauration d'une emprise minimale d'espace de pleine terre (PLT).

● **Article 7 : Stationnement**

L'article 7 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. **Chapitre 3-Equipements et réseaux**

● **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

L'article 8 fixe les règles relatives aux conditions de desserte

● **Article 9 : Desserte par les réseaux**

L'article 9 fixe les règles relatives aux passages et à la desserte des réseaux

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

- **Les zones urbaines :**

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

Les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone urbaine d'habitat ancien (Ua):

La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions anciennes du bourg et se voit majoritairement destinée à l'habitat.

Cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

L'enveloppe bâtie est composée essentiellement de constructions dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée et de 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 Ua est destinée à recevoir de l'habitat et les activités compatibles avec le caractère général de la zone.

La préservation de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale de l'identité villageoise, 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 10 mètres. Ce choix permet de respecter le velum existant, considérant qu'il ne faut en aucune façon briser l'harmonie des hauteurs et de gabarits en place du village.

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 de 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 Ua, l'emprise au sol ne peut excéder 50% 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 Ua	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>Ua 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 exploitations agricoles et 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 centres de congrès et d'exposition. <p>Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination des commerces, activités de services si elles sont compatibles avec 	<p>Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations</p> <p>Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage tout en évitant des nuisances pour le voisinage.</p>
<p>Ua 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</p>
<p>Ua 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 50% - Constructions principales et extensions : 10 m au faitage - Annexes : 5 m au faitage <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 principales peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, - 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>Les dispositions générales correspondent aux emprises, et aux gabarits des constructions les plus emblématiques du village.</p> <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>Dans la partie ancienne du village, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser</p>

<p>Ua 5</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Intégration architecturales et paysagères des projets</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.</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>Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.</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> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'habitation : <ul style="list-style-type: none"> . toiture régulière à deux versants ; pente entre 40 et 50° . toiture terrasse à la condition que la surface ainsi couverte n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture et soit végétalisée - 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. 	
	<p>Aménagement des clôtures et abords</p> <p>Hauteur maximale des clôtures : 1,80 m</p>	
	<p>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p> <p>Autorisation des panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, si insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant</p>	
<p>Ua 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 Ua, aucune emprise minimale de pleine terre n'est fixée.</p>	<p>L'objectif est de renforcer la présence de la nature, pour améliorer la qualité de vie, le paysage et protéger l'environnement</p> <p>Toutefois en zone Ua où la densité des constructions est réelle et où les jardins d'intérêt sont classés en zone Uj, il</p>

<p>Ua 7 Stationnement</p>	<p>Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>Logement 2 places minimum par logement</p> <p>Artisanat et commerce de détail 1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher</p> <p>Bureaux 1 place minimum par tranche de 40 m² de</p>	<p>La priorité est donnée au stationnement sur les espaces privés.</p>
<p>Ua 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 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 - 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 en cas d’opérations d’ensemble impliquant une 	<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>Ua 9 Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Obligation de se raccorder au réseau d’eau potable</p> <hr/> <p>Eaux pluviales Permettre l’écoulement des eaux dans le réseau collecteur s’il existe</p> <hr/> <p>Assainissement Obligation de se raccorder au réseau public existant</p> <hr/> <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"> - 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’enfourir

La zone urbaine d'habitat récent (Ub):

Elle correspond aux extensions urbaines les plus récentes du bourg. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées en recul de la voie publique.

Ces quartiers sont en périphérie immédiate la zone Ua, en très grande partie bâtis, mais présentent encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires. Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti tout en permettant une optimisation du foncier.

Dispositions réglementaires

ZONE Ub	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ub 1 & 2 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 " commerce et activités de service ", la restauration, les cinémas,- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ", l'industrie, les entrepôts, les centre de congrès et d'exposition.	Ces modes d'occupation du sol sont peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations
	Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à destination des commerces, activités de services si elles sont compatibles avec	Il s'agit de donner priorité à la mixité d'usage
Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions	Emprise au sol, volumétrie et hauteur <ul style="list-style-type: none">- Emprise au sol maximale de 30%- Constructions principales : 9 mètres au faitage- Annexes : 5 mètres maximum	Les dispositions générales correspondent à la hauteur majoritaire des constructions observées.
	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <p>Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 5 mètres et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p>	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 limites séparatives <ul style="list-style-type: none">- Constructions principales: implantation possible sur une limite séparative ou en retrait ≥ 3 m- Constructions annexes : implantation en limite séparative ou en retrait ≥ 1 m	Dans cette zone, les constructions sont implantées le plus souvent en retrait. Il est donné la possibilité d'une implantation pour les nouvelles constructions en limite afin d'optimiser l'occupation du
Ub 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégration architecturale et paysagère des projets <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.</p>	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale.
	Traitement des façades <p>Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.</p>	Elles visent le recours à un style,