

# **IV - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

## IV.1 Les documents d'urbanisme antérieurs

- Le territoire de la commune de VIEUX ROUEN SUR BRESLE est couvert par un plan d'occupation des sols approuvé le 30 Novembre 1990.
- Par délibération, le conseil municipal de la commune a décidé de prescrire la révision du plan d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal et d'élaborer un plan local d'urbanisme, conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.).

Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant, dans le cadre de ses compétences, du patrimoine commun de la nation que constitue le territoire français et doit viser à assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport, répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources (article L.110 du Code de l'Urbanisme).

**Les lois d'aménagement et d'urbanisme** mettent en évidence la politique nationale en ce qui concerne l'organisation de l'espace.

Trois lois valent loi d'aménagement et d'urbanisme. Elles concernent les zones de montagne, les zones littorales ainsi que les zones de bruit des aéroports. Le territoire de VIEUX ROUEN SUR BRESLE n'est soumis à aucune de ces trois lois. Par contre le P.L.U. de la commune, comme l'ensemble des P.L.U. sur le territoire national doit être compatible avec les dispositions de l'article L. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, celui-ci ayant été modifié par la loi du 30 Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Le P.L.U. devra également être compatible avec les dispositions de l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins en déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages, naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature, et, d'autre part de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».*

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111.1 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles sont repris dans le préambule du rapport de présentation.

## IV.2 Les objectifs communaux

### **Pourquoi la révision du P.O.S. ?**

Plusieurs constructions d'habitations ont été construites depuis 10 ans, il faut donc envisager d'autres zones constructibles dans la commune qui permettront aussi d'accueillir de nouveaux habitants. Il a été recensé des activités artisanales et industrielles sur le territoire communal, qu'il est nécessaire de préserver. VIEUX ROUEN SUR BRESLE souhaite en même temps protéger son site, son paysage, son environnement naturel. La révision du P.L.U. permet aussi de l'adapter aux nouvelles lois d'urbanisme et d'aménagement en particulier de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

La révision du PLU et la réflexion d'un projet d'aménagement et de développement durable de VIEUX ROUEN SUR BRESLE ont été l'occasion de réfléchir de manière approfondie sur l'ensemble du site.

Le Plan Local d'Urbanisme doit donc réfléchir au devenir de la commune : faciliter et repenser VIEUX ROUEN SUR BRESLE.

Le chargé d'études, dans le respect de la volonté communale, a pu dégager les perspectives de développement de la commune :

1. Gérer le développement du centre bourg et des hameaux,
2. Répondre à la demande en logements, dégager des zones d'extension pour l'habitat,
3. Conforter et autoriser la construction d'habitations en secteur naturel,
4. Permettre le réaménagement, l'extension et l'accueil des équipements publics : cimetière, activités sportives, etc. ...
5. Permettre l'extension des activités industrielles, artisanales, commerciales (...) existantes,
6. Protéger les zones agricoles,
7. Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations,
8. Protéger les espaces naturels remarquables : bois, fond de vallée, etc. ...
9. Protéger les éléments significatifs : captage d'eau potable, sites archéologiques, etc. ...
10. Protection de l'environnement, du cadre de vie

Ces objectifs d'aménagement sont pris en compte par le P.L.U. qui toutefois, ne pourra résoudre à lui seul tous ces problèmes et devra être complété par des actions opérationnelles.

### IV.3 Des facteurs extérieurs interviennent dans l'aménagement du territoire

- **Sécurité routière**

La commune est traversée par les routes départementales n° 49, n° 26, n°60 et n° 216, en bordure desquelles les terrains constructibles uniquement accessibles par ces voies sont en nombre limité, en dehors des zones urbanisées existantes.

En particulier :

- le règlement des zones d'aménagement futur prescrit un seul accès au maximum pouvant être réalisé à partir de ces routes départementales pour la desserte de tous les terrains constructibles de chacune des zones,
- le règlement des zones constructibles précise que les terrains issus d'une division parcellaire sont desservis par un accès unique commun à partir de cette voie.

- **Accidentologie**

Des accidents ont été recensés entre 1997 et 2002, 9 accidents corporels ont été recensés et repris page 48 et concernent les RD 26, 49, 216 et une voie secondaire.

- **Existence de sites archéologiques**

La présence de sites archéologiques remarquables sur la commune est à prendre en compte lors de l'élaboration de projets d'aménagement car il s'agit de zones pouvant être conservées comme patrimoine archéologique. Le maître d'ouvrage doit présenter les plans de son projet au service régional de l'archéologie pour s'assurer de l'absence de site archéologique avant le début des travaux.

- **Etablissements agricoles**

Il existe des corps de ferme dans le centre bourg et les hameaux. Ils ont été recensés, les nuisances prises en compte ainsi que la notion de réciprocité prévue par l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### IV.4 - Rappel de l'ancien zonage en application avant la loi SRU

L'ancien zonage reposait sur un classement en deux grandes catégories :

- les zones urbaines (U),
- les zones naturelles (N) classées en quatre sous catégories,
- les zones d'urbanisation future (NA),
- les zones d'habitat dispersé (NB),
- les zones agricoles (NC),
- les zones de richesse naturelle et de risques ou de nuisances (ND).

## IV.5 - Le nouveau zonage

La loi SRU distingue désormais quatre zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

### A - LES ZONES URBAINES

#### Les zones urbaines figurent au plan de zonage avec l'indice U.

Elles déterminent les terrains suffisamment desservis en voirie, eau, électricité, assainissement, pour qu'ils aient une vocation immédiatement constructible, sous la forme de lotissements ou d'opérations individuelles. Ainsi, la commune ne peut en aucun cas demander au constructeur ou au lotisseur de participer financièrement à la création ou au renforcement éventuel des réseaux.

Le classement des terrains en zone U implique qu'ils soient desservis par des réseaux ou que la commune les réalise (article R.123-5 du code de l'urbanisme). Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement les constructions ; en conséquence, il conviendra de limiter l'extension de l'urbanisation dans les secteurs où ces conditions ne sont pas remplies.

Dans le PLU de VIEUX ROUEN SUR BRESLE, la zone urbaine se décompose en :

- deux zones d'habitation : **Ua et Ub**
- un secteur de zone **Uai** reprenant un axe de ruissellement dans le centre bourg,
- une zone à vocation d'activités artisanales, commerciales, bureaux et services : **Uc**, déclinée en deux sous secteurs de zone **Uca et Ucb** correspondant respectivement à la verrerie du centre bourg et aux artisans installés au hameau de Bouaffles,
- une zone accueillant les activités sportives, équipements d'accompagnement et touristiques : **Ud**
- un secteur de zone **Udi** reprend un axe de ruissellement au niveau des terrains de football.

- **ZONE Ua: zone urbaine de moyenne densité, correspondant au périmètre ancien bâti du bourg et des hameaux,**

Cette zone est constituée par le tissu bâti ancien de la commune présentant une urbanisation relativement dense, essentiellement à caractère d'habitation, avec un appareil commercial diffus. S'y trouvent également les équipements publics majeurs, tels que mairie, église et écoles. Cette zone urbaine n'est pas appelée à subir de profondes modifications sauf rénovations éventuelles limitées et très localisées. Le commerce et les activités d'accompagnement de l'habitat sont autorisés, les activités industrielles interdites et les installations classées limitées voire interdites. Les habitations sont de type R+1 c'est à dire un rez-de-chaussée, 1 étage et un comble aménageable. Les hauteurs devront conserver une unité de construction (article 10 du règlement). Le style actuel devra être préservé : toitures deux pentes, respect des matériaux tels que briques, silex et tuiles... (article 11).

Un secteur de zone **Uai** a été créé au niveau du presbytère, il reprend un axe de ruissellement. Aucune construction ne sera autorisée dans ce secteur.

- **ZONE Ub : zone urbaine de moyenne densité reprenant les zones d'extension du centre bourg,**

Cette zone présente une urbanisation aérée et diversifiée constituant les quartiers d'extension à la périphérie du noyau central ancien, caractérisée essentiellement par l'habitat de type pavillonnaire. Cette zone couvre la partie du centre ville constituant le prolongement de la zone Ua dont elle se différencie par un tissu plus lâche et hétérogène.

Le commerce et les activités d'accompagnement de l'habitat sont autorisés. Les habitations sont de type R + C c'est à dire un rez-de-chaussée et un comble aménageable. Les hauteurs devront conserver une unité de construction (article 10 du règlement). Le style actuel devra être préservé : toitures deux pentes, respect des matériaux tels que briques, silex et tuiles... (article 11).

- **ZONE Uc regroupant les activités commerciales, artisanales et industrielles,**

Ces zones sont situées à la fois dans le centre bourg (Uca : correspond à l'emprise de la verrerie) et sur le hameau de Bouafles (Ucb : artisanat). Les installations à usage industriel, commercial, d'artisanat, d'entrepôt ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités en place sont autorisés. Les hauteurs devront conserver une unité de construction (article 10 du règlement). Le style actuel devra être préservé (article 11).

- **ZONE Ud : zone urbaine reprenant les activités sportives, équipements d'accompagnement et touristique**

La zone Ud regroupe les installations sportives existantes, situées dans le centre bourg (terrains de tennis) et en bordure de la RD 49 (terrains de football). Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages (article 11 du règlement).

Un secteur de zone **Udi** a été créé au niveau des terrains de football, il reprend un axe de ruissellement. Aucune construction ne sera autorisée dans ce secteur.

## **B - LES ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser figurent au plan de zonage par l'indice AU :

Elles délimitent des zones éventuellement constructibles sous certaines conditions.

Dans le PLU de VIEUX ROUEN SUR BRESLE, on compte 2 types de zones à urbaniser :

- **La zone 1AU** : à urbaniser à court terme et à vocation principale d'habitat,
- **La zone 2AU** : à urbaniser à vocation artisanale, située sur la plateforme SNCF du centre bourg.

**La zone 1AU : à urbaniser à long terme et à vocation principale d'habitat.**

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie d'une zone d'urbanisation future doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole et ce, selon les modalités définies par délibération du conseil municipal.

On compte trois zones 1AU sur la commune répartie à la fois sur le centre bourg et dans le hameau de Bouafles.

Les constructions devront reprendre les caractéristiques précisées dans le règlement : implantation, hauteur, aspect. Des plantations seront à réaliser au pourtour de ces zones afin d'intégrer ces zones d'extension dans le paysage de VIEUX ROUEN SUR BRESLE.

**La zone 2AU : Zone destinée à l'accueil de constructions artisanales.**

Cette zone reprend une plateforme de la SNCF, cédée à la commune. Des équipements communaux ont déjà été réalisés : services techniques de la commune. La gare située à proximité a été réaffectée en habitation. Cet espace vierge n'est plus utilisé, VIEUX ROUEN SUR BRESLE souhaite donc l'utiliser et la valoriser à travers ce classement autorisant l'installation de petites entreprises.

Les installations à usage industriel, commercial, d'artisanat, d'entrepôt ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités en place sont autorisés. Les hauteurs devront conserver une unité de construction (article 10 du règlement). Le style actuel devra être préservé (article 11).

**C - LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES « A »**

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme prévoit que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Les corps de ferme sont inscrits en zone A.

Sur la commune de VIEUX ROUEN SUR BRESLE, la zone A est très étendue. Elle entoure ainsi l'urbanisation de la commune, sur le plateau agricole. Les corps de ferme en activité ont également été repris dans ce classement afin d'assurer la pérennité de cet outil agricole économique.

Afin de protéger le paysage de cette zone, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions indiquées dans le règlement : article 10 pour les hauteurs et l'article 11 pour l'aspect des constructions. A propos des installations classées qui pourraient être construites dans cette zone, la distance minimale à respecter entre les zones construites et les bâtiments entre eux, qu'elle qu'en soit l'affectation, est déterminée par le Règlement Sanitaire Départemental, le principe de réciprocité doit ainsi être respecté.

## **D - LES ZONES NATURELLES DITES ZONES « N »**

L'article R.123-18 du code de l'urbanisme prévoit que peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- de l'intérêt esthétique, historique et écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N est présumée inconstructible sous réserve d'exceptions : création de sous secteurs de zone. Sur la commune de VIEUX ROUEN SUR BRESLE, la zone N reprend les espaces boisés naturels à protéger au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans cette zone, sont inclus plusieurs secteurs particuliers :

- Na, secteur reprenant des constructions existantes d'habitation intégrées dans la zone agricole et l'espace naturel,
- Nai, secteur à risque suite au passage d'un axe de ruissellement sur le hameau de « Sortival »,
- Na1, zone autorisant de nouvelles constructions en milieu naturel et agricole,
- Nb, zone reprenant l'emprise du cimetière situé au-delà de la RD 49,
- Nf, secteur relatif à la gestion de la forêt,
- Ni, zones reprenant les axes de ruissellement définis dans le bilan hydrologique de l'AREAS,
- Nv, protection du fond de vallée dans le respect du cadre de vie et de l'espace naturel,
- Nv1, secteur du fond de vallée pouvant accueillir des équipements légers liés au tourisme et à la pêche,



## IV.6 Le règlement

Le règlement précise les dispositions à respecter dans chaque zone. Un chapitre fixe en 14 articles les règles à respecter par zone.

### **1) Extensions et reconstructions**

Certains terrains déjà bâtis peuvent être considérés comme non constructibles en référence à un ou plusieurs articles du règlement. Une extension mesurée peut cependant être admise dans la mesure où elle va permettre de mettre aux normes sanitaires ou de créer une pièce supplémentaire. L'extension doit être mesurée par rapport à la construction préexistante. Il ne s'agit pas de doubler la surface ni de renouveler l'opération pour un même terrain. De même la reconstruction à la suite d'un sinistre peut être autorisée.

### **2) Activités et installations classées**

#### - Les activités

Les constructions ou installations peuvent avoir différents usages tels que: hôtelier, commercial, artisanal, industriel, agricole, etc. ... Dans chaque zone les activités d'accompagnement liées à la vocation dominante de la zone sont en règle générale autorisées. Ainsi un boulanger ou un coiffeur, artisan, ou un garage, petite industrie peuvent être autorisés en zone urbaine.

#### - Les installations classées

Ces mêmes activités peuvent générer des nuisances. La législation sur les installations classées permet de mesurer le degré de nuisances et de risques, et de déterminer leur compatibilité avec la vocation dominante de la zone.

### **ARTICLE 1 ET 2**

- Les constructions ou installations interdites ou autorisées soumis à conditions spéciales dépendent en premier lieu de la vocation dominante de la zone. Ainsi dans les zones urbaines, les habitations, les commerces, l'artisanat, les services et bureaux... sont autorisés. Par contre sont interdits, le camping et caravanage, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les activités polluantes. Ce principe s'applique à toutes les zones urbaines avec quelques variantes.
- La commune accueille des activités industrielles et artisanales, aussi un secteur particulier a été créé autorisant les installations classées soumises à autorisation (cas de la verrerie située dans le centre bourg).
- Des zones à urbaniser autorisent la construction d'habitations et d'activités artisanales, de services, de bureaux ....
- En zone A, les constructions ou installations autorisées doivent être liées à l'agriculture.
- En zone N, toute construction ou installation est interdite. Par contre des secteurs de zone N indicée autorise certaines constructions en milieu naturel et agricole.

### **ARTICLES 3 ET 4 - RESEAUX**

Dans toutes les zones où il est possible de construire, les terrains, pour être constructibles doivent avoir des accès direct à une voie publique ou privée, être raccordés à un réseau d'eau potable, au réseau d'assainissement collectif s'il existe, ou avoir un système d'assainissement adapté et conforme à la réglementation en vigueur et notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1 ainsi qu'au schéma d'assainissement. Ces dernières conditions ne s'appliquent qu'aux constructions nécessitant l'eau et un système d'assainissement.

Les futures zones à urbaniser 1AU, si elles ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement, devront réaliser un dispositif d'assainissement individuel tout en le supprimant quand le réseau collectif existera.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La taille des terrains est parfois liée aux conditions d'assainissement mais est surtout fixée en fonction de raisons urbanistiques que sont le maintien ou la création d'un type de parcellaire donné. La loi SRU n'impose plus de minimum parcellaire sauf pour cause de raisons techniques (assainissement) et pour retrouver une harmonie dans une zone particulière. Sur VIEUX ROUEN SUR BRESLE, seule la zone Na1 s'est vue attribuer de minimum parcellaire s'élevant à 1 000 m<sup>2</sup> afin de respecter le site naturel environnant et pour des raisons techniques liées à l'assainissement de type individuel.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Par rapport aux voies et emprises publiques, deux types d'implantation sont envisagés :

- a. Dans un premier cas, s'il existe une architecture en ordre continu la construction peut être mise à l'alignement pour maintenir le caractère du bâti et des espaces publics. Ainsi en zone Ua, un recul imposé pourrait détruire la qualité des espaces publics. La rue dépend de cette implantation.
- b. Dans le deuxième cas où il n'existe pas un ordre particulier, un recul est imposé par rapport à la limite du domaine public. Cela se traduit par un recul imposé par rapport à l'axe des voies qui est fixé en fonction du caractère plus ou moins dense de la zone considérée. Cela permet en particulier dans les zones à caractère rural, de ménager la tranquillité des habitants et celle des usagers de la route.

Il est à noter que dans les zones d'urbanisation future, ces prescriptions ne s'appliquent qu'aux voies publiques déjà existantes et ne figent pas la forme urbaine à l'intérieur de la zone en question.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Dans certaines zones, les constructions sont contiguës, ce qui contribue à créer l'espace de la rue. Pour maintenir cet aspect, il est possible d'implanter les constructions en limite séparative. Cette possibilité existe pour la zone Ua. Il est aussi possible dans ces mêmes zones d'implanter les constructions à distance des limites. Cette distance est en principe imposée selon des règles classiques qui ménagent la salubrité et régissent les problèmes de vues telle qu'une distance égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Dans les zones 1AU, au contraire pour respecter le caractère peu dense, les constructions en limite séparative ne sont pas autorisées, un recul est ainsi imposé et atteint pour ces zones 3 mètres.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Dans toutes les zones urbaines, d'urbanisation future (...), il n'est pas fixé de prescriptions spéciales afin de ne pas bloquer les formes architecturales.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cette règle associée à la hauteur autorisée permet de donner une enveloppe au volume autorisé sur chaque terrain et par la même occasion de fixer les espaces vides à conserver pour donner une physionomie particulière à une zone. Ces espaces vides à caractère végétal ou minéral deviennent progressivement de plus en plus importants selon la densité moins élevée de la zone concernée.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Pour les zones accueillant de l'habitat, la hauteur est fixée de façon à rester en harmonie avec l'existant. La hauteur peut s'apprécier par rapport à l'égout de toiture tandis que pour d'autres, elle se mesure par rapport au faîtage, à la hauteur totale de la construction: bâtiments industriels, agricoles. Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique tel que silos, cheminées, ventilation, etc. ... nécessaires au fonctionnement des établissements.

## **ARTICLE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

- Certains aspects ou matériaux sont peu recommandés ou interdits afin de maintenir l'unité architecturale de zones existantes ou à créer.
- Les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées mais dans des cas bien précis: si elles s'intègrent à un volume plus important et de type contemporain. Un seul volume à toiture terrasse ne serait pas admissible. Les toitures mono pentes sont autorisées pour des constructions annexes de faible volume.
- Les matériaux brillants qui renvoient la lumière de façon uniforme sont interdits.
- Les clôtures sur voies publiques ont été réglementées: elles peuvent être soit minérales soit végétales et être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les bâtiments agricoles et industriels doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie et non le contraire.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des motifs techniques ou architecturaux. Les motifs techniques relèvent d'un souci d'alignement afin de préserver une continuité urbaine sur la rue. Les motifs architecturaux concernent des hauteurs à adapter en fonction du bâti ancien, des matériaux, des coloris dans le but de préserver une harmonie avec l'environnement bâti.

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels ou futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Un minimum de plantations est indispensable dans les différentes zones.
- Il est recommandé de planter des espèces d'essences locales qui sont les plus adaptées au sol et au climat. Une liste est jointe en annexe.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans et correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grands développement, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS : C.O.S.**

- Le produit du C.O.S. par la superficie du terrain donne la surface de plancher maximum susceptible d'être édifiée sur le terrain. La surface de plancher maximum est la surface de plancher hors œuvre nette. Cette même règle concerne aussi le plafond légal de densité ou la taxe locale d'équipement ou le dépassement de C.O.S.
- La surface de plancher hors œuvre nette est obtenue à partir de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction dont on soustrait ce qui est considéré comme non habitable. Le C.O.S est différent selon la zone urbaine ou naturelle.
- Sur la commune de VIEUX ROUEN SUR BRESLE, aucun C.O.S. n'a été réglementé. L'emprise au sol, les hauteurs et les directives d'implantation poursuivront l'urbanisation existante.

## IV.7 Evolution des règles apportées au POS opposable

Les zones urbaines ont été confortées dans les parties existantes de la commune de VIEUX ROUEN SUR BRESLE. Des zones d'extension ont été créées, les exploitations agricoles protégées ainsi que les espaces naturels remarquables de la commune...

### **Dans le hameau de « Bouaffles » :**

- la partie urbanisée a été conservée,
- une zone d'extension de l'urbanisation a été créée dans l'espace agricole en limite avec la commune de HODENG AU BOSCO,
- les exploitations agricoles en activité ont été protégées,
- le fond de vallée a été protégé,
- le captage d'eau potable a également été protégé en zone N (ancienne ND au POS),
- les secteurs délimités dans le POS pour l'accueil d'activités tertiaires et artisanales de faibles nuisances n'ont pas été repris dans leur totalité :
  - la zone UY du POS a été pérennisée en secteur Ucb du PLU,
  - la zone UZ du POS a été supprimée afin de préserver le fond de vallée et les séquences visuelles paysagères de la RD.
- Ont été ajoutés les secteurs à risques « inondations » par ruissellement suite au bilan hydrologique de l'AREAS.

**Dans le hameau de « Basse Copette » :** La zone de hameau a été préservée tout en autorisant de nouvelles constructions d'habitation. L'absence de réseau d'assainissement collectif impose un minimum parcellaire de 1 000 m<sup>2</sup> qui permettra de préserver l'harmonie urbaine de la commune.

**Dans le hameau de « Saily » :** Les corps de ferme ont été protégés et les constructions d'habitations existantes signalées en zone Na, autorisant les réhabilitations et modifications du bâti. Une zone Na1 a été créée afin de permettre la construction d'habitations dans des parcelles contiguës au hameau. L'absence de réseau d'assainissement collectif impose un minimum parcellaire de 1 000 m<sup>2</sup> qui permettra de préserver l'harmonie urbaine de la commune.

**Dans le hameau de « Sortival » :** Il n'existe plus d'activité agricole enclavée dans le bâti existant. Ce secteur comprend des dents creuses pouvant accueillir de nouvelles habitations. Le nouveau zonage reprend à la fois la zone de hameau NB du POS ainsi que l'ancienne zone NC du POS. La constructibilité de ce hameau permettra une densification d'un tissu bâti déjà dense et visible de la voie départementale. L'absence de réseau d'assainissement collectif impose un minimum parcellaire de 1 000 m<sup>2</sup> qui permettra de préserver une harmonie urbaine de la commune.

### **Sur le reste du territoire :**

- les zones boisées ont été préservées au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- le fond de vallée a été signalé en secteur Nv le protégeant,
- les zones agricoles et corps de ferme encore en activité ont été protégés à travers le zonage A.

### **Dans le centre bourg :**

- la partie urbanisée UF du POS a été préservée et déclinée en zone Ua pour le bâti ancien et zone Ub pour les zones d'extension du bourg, le règlement s'y appliquant est plus respectueux de l'architecture existante,
- l'activité économique liée à la verrerie a été conservée : le zonage UY du POS est devenu Uca et le règlement a autorisé les installations classées soumises à autorisation,
- la zone UY du POS concernant la plateforme SNCF a été reprise dans le PLU en zone d'aménagement futur 2AU sur laquelle des activités artisanales pourront s'implanter,
- les zones d'extension NA, INA et IINA inscrites dans le POS ont été réduites voire supprimées :
  - en fond de vallée en limite avec SAINT GERMAIN SUR BRESLE, la zone NA a été supprimée afin de protéger le paysage et du fait de phénomènes d'inondations,
  - dans le prolongement de la zone UY (SNCF) en limite avec SAINT GERMAIN SUR BRESLE, la zone IINA a été supprimée afin de protéger le fond de vallée,
  - les zones NA et INA situées au lieu-dit « Le Clos » ont été supprimées afin de pérenniser l'exploitation agricole encore en activité,
  - la zone IINA située en bordure de la RD 49 a été supprimée également pour protéger des vergers,
  - la zone INA située sur l'arrière de la mairie a été réduite afin de permettre un développement modéré de la commune de VIEUX ROUEN SUR BRESLE et en rapport avec ses équipements.

## IV.8 Moyens utiles à la mise en œuvre des options définies

### IV.8.1 Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est un mode public d'acquisition foncière très finalisé. En application des articles L.210.1 et L.300.1, il peut être exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement tendant à :

- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Promouvoir les loisirs ou le tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs,
- Lutter contre l'insalubrité,
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- Créer ou aménager des jardins familiaux (article L.126.1).

Le droit de préemption urbain ne peut être institué que dans certains secteurs seulement (article L.211.1). Ces secteurs sont tout ou partie :

- Des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (NA), délimitées par le plan d'occupation des sols ;
- Des territoires couverts par un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé en application de l'article L.311.4 ;
- Des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

La délibération du conseil municipal instituant le droit de préemption urbain peut être prise le jour même que la délibération rendant public ou approuvant le P.L.U.. Mais, tant que le P.L.U. ne sera pas exécutoire et opposable aux tiers, le droit de préemption urbain n'entrera pas en vigueur. Le périmètre de préemption doit être reporté sur les documents graphiques du P.L.U. par une procédure de mise à jour si nécessaire. L'exercice de ce droit devra être motivé et appuyé sur une volonté communale d'aménagement.

Le conseil municipal a décidé d'instaurer un droit de préemption urbain sur ses zones U et AU. Ce D.P.U. fera l'objet d'une délibération du conseil municipal.

#### IV.8.2 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés à l'intérieur de chacune des zones sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement y est interdit. Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Sur la commune de VIEUX ROUEN SUR BRESLE, les espaces boisés classés ont été préservés. Des plantations à créer ont été reprises sur le zonage afin d'intégrer les futures zones d'urbanisation dans le site. Certaines haies, ayant pour rôle de limiter le ruissellement, ont été protégées conformément au bilan hydrologique de l'AREAS.

#### IV.8.3 Autres moyens: orientations d'aménagement des futures zones d'urbanisation

Les zones 1AU et 2AU destinés à l'urbanisation future devront répondre à un schéma général d'aménagement de zone, proposé à chaque demande d'urbanisation.

Des orientations d'aménagement sont reprises dans la 5<sup>ème</sup> partie de ce rapport de présentation.

#### IV.8.4 - Les emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Néanmoins, le propriétaire d'un emplacement réservé par le P.L.U. peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquiescer son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Aucun emplacement réservé n'a été inscrit au P.L.U.. Les emplacements réservés retenus dans le POS n'ont été repris : ils concernaient l'extension du groupe scolaire et de la salle polyvalente.