JUSTIFICATION DU ZONAGE DU PLU - COMMUNE DE BELPECH



Développement Urbain

A - Confortement du centre-bourg et gestion économe de l'espace

(1) - Ouverture à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) dans le prolongement du bourg
- Gestion économe de l'espace par un développement urbain en continuité immédiate de l'existant
- Comblement des «dents-creuses» et espaces interstitiels

(2) Reconnaissance des hameaux et limitation de leur développement au «dents-creuses» (La Bastide de Couloumat, Martys, Tresmèzes, La Devèze)

Justifications :
- Confortement du bourg, pôle urbain central qui concentre les commerces, équipements et activités de la commune
- Définition d'une limite urbaine du bourg plus cohérente et plus nette
- Economie d'espace / limitation de l'étalement urbain / préservation des espaces notamment des espaces naturels en centre bourg
- Limitation des déplacements
- Réduction des coûts liés à la réalisation de nouveaux réseaux

B - Phasage et organisation du développement urbain

- Ouverture à l'urbanisation conditionnée à une capacité suffisante des réseaux/équipements et desserte viaire
(3) - Distinction entre les zones urbanisables dès la capacité des réseaux et équipements suffisante (zones 1AU) et celles destinées à une urbanisation à plus long terme (réserves foncières - zones 2AU)
(4) - Conditionnement de l'urbanisation de certaines zones à la réalisation d'une opération d'ensemble (zones 1AU)
- Phasage de l'urbanisation par la mise en place de zones 1AU1 et 1AU2

Justifications :
- Maîtrise de l'urbanisation de la commune dans le temps
- Prise en compte des réseaux/équipements existants et à créer
- Anticipation et planification des travaux/aménagements à entreprendre par la collectivité
- Garantie d'une urbanisation cohérente des zones à enjeu (par leur situation ou leur surface), par la réalisation d'opération(s) d'ensemble
- Zonage spécifique pour les zones en assainissement autonome (zones indicées «a» : UAa, UBa)

C - Développement économique

(5) - Définition de zones urbaines mixtes (zones UA, UB) permettant l'implantation de commerces et services
- Garantie l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg à travers la définition d'un emplacement réservé (ERn°2)
(6) - Reconnaissance des activités économiques existantes (zones UX)
(7) - Planification de l'extension des zones d'activités dans un premier temps (zone 1AUxa)
(8) - Prise en compte des nuisances de la coopérative par une bande inconstructible de 15m

Justifications :
- Confortement de l'offre commerciale du bourg et constitution d'un nouveau pôle commercial à vocation intercommunale
- Développement des activités économiques existantes et planification de l'implantation de nouvelles activités, dans un secteur spécifique, localisé suffisamment éloigné des secteurs résidentiels mais à proximité d'axes de communication
- Gestion des conflits d'usage activité urbain

D - Développement de l'activité touristique

(9) - Définition d'une zones spécifique dédiée à l'hébergement touristique (At), permettant le développement des structures existantes

Justifications :
- Développement de l'offre touristique communale

E - Développement de l'offre en équipements

(10) - Définition de zones spécifiques : zones dédiées aux activités sportives et de loisirs (UL) ou médicales (US)
(11) - Détermination d'emplacements réservés pour l'extension du terrain de sport et des équipements de loisirs (ER n°1) , la création de parking et l'extension du jardin de la maison de retraite (ER n°4)

Justifications :
- Planification de l'extension nécessaire des équipements communaux
- Identification des différents pôles d'équipements (sport/loisirs - médical) et organisation de leur extension

F - Identification et évolution des constructions isolées

(12) Identification des constructions isolées, non liées à une activité agricole, pour lesquelles des aménagements et une extension limitée sont autorisés (secteur Ah)

Justification :
- Garantie d'une évolution des constructions isolées

G - Amélioration des circulation

- Minimiser les déplacements

Justification :
- Urbanisation en continuité de l'existant
(13) - Préservation de liaisons douces au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
(14) - Détermination d'emplacements réservés pour l'amélioration de la trame viaire : élargissement et création de voirie (ER n° 3 et 5)

Préservation/Protection des espaces et paysages

A - Reconnaissance et préservation des caractéristiques des différentes zones urbaines

- Préservation de la densité dégressive observée à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien par une distinction entre les zones UA (densité forte) - UB (densité moyenne)

Justifications :
- Respect et préservation des caractéristiques architecturales et morphologiques des différentes zones urbaines (centre ancien/extensions), par des règles de constructibilité spécifiques à chacune d'elles (règlement du PLU).

B - Préservation des perspectives et des paysages

(1) - Identification des zones agricoles présentant un intérêt paysager particulier (par leur ouverte, leur situation ou leur étendue), dans lesquelles il convient d'interdire toute nouvelle construction, y compris agricole (Ap)
(2) - Mise en place d'une zone UJ préservant les jardins à l'intérieur de la trame urbaine
(3) - Mise en place d'une zone UBna avec un règlement spécifique pour une intégration paysagère
(4) - Identification de patrimoine à protéger, au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Justifications :
- Protection des espaces agricoles qui participent au paysage et à l'identité de la commune
- Préservation des perspectives et points de vues, ainsi que des éléments identitaires et patrimoniaux remarquables
- Respect de la zone Natura 2000
- Préservation du corridor écologique de la Vixiège et de l'Hers
- Respect de la zone Natura 2000

C - Préservation des espaces agricoles

(5) - Définition d'une zones exclusivement dédiée aux activités agricoles (A)
(6) - Limitation de l'étalement urbain, et donc de la consommation d 'espaces agricoles, par une ouverture à l'urbanisation limitée, en continuité du bourg et prioritairement dans les espaces interstitiels

Justification :
- Préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles communales existantes et futures

D - Protection et mise en valeur des espaces et éléments naturels

(7) - Préservation systématique des bois, des forêts, par un classement en zone naturelle (N)
(8) - Identification et préservation des espaces cultivés en zone urbaine à préserver (jardins, potager) de toute urbanisation (au titre du L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme)
(9) - Identification des ripisylves à protéger au titre du L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
(10) - Définition d'Espaces Boisés Classés (EBC) pour la protection des boisements présentant un intérêt particulier
(11) - Définition d'une zone spécifique en bordure de l'Hers et de la Vixiège, permettant la réalisation d'installation légères sportives, de loisirs et de découverte de la nature (Nl)
(12) - Respect de la zone inondable notamment dans la règlementation des zones (1AU1')

Justifications :
- Préservation des espaces et éléments naturels qui façonnent les paysages de la commune et participent à leur qualité
- Mise en valeur du patrimoine naturel et développement de l'attractivité touristique
- Respect de la zone Natura 2000
- Préservation de la Trame verte et bleue

JUSTIFICATION DU ZONAGE DU PLU - COMMUNE DE BELPECH



