

CHAPITRE II

LES ZONES A URBANISER

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future. Dans la zone AU, les constructeurs peuvent être tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements rendus nécessaires par des opérations autorisées. Les zones AU sont dotées d'un échancier, le chiffre indique qu'elle sera urbanisable :

- soit à court et moyen terme : 1AU
- soit à plus long terme après modification du PLU : 2AU.

Remarque : *Les fiches suivantes constituent une réponse à la loi d'évaluation environnementale.*

ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITATION (1AUH)	
<i>Situation dans la commune (plan)</i>	<i>Situation</i>
	<p>La zone 1AUh se situe à l'Est du secteur aggloméré. Elle ferme le secteur urbanisé en reliant la zone UA à la zone UC. Par ailleurs un principe de voie a été inscrit sur le plan de zonage afin de relier la zone 1AUh avec la zone UC via la rue du Square de l'Espérance actuellement en impasse. La zone 1AUh correspond en partie à la zone 2NAh du POS.</p>
	<p>Superficie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,64 Ha
<p>Objectifs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation en continuité de l'espace aggloméré existant - Rééquilibrer la forme du village en bouclant l'urbanisation, en reliant la zone UA et la zone UC. - Bâtir un système de voirie (trame viaire) sans impasse. 	<p>Capacité d'accueil :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUh : 20 à 22 logements
<i>Photographies du site</i>	
	<p><i>Les limites de la zone AUh : le carrefour de voies, et la peupleraie</i></p>
	

	<p>La zone AUh dans son état actuel, en prairie, bordée à droite par le village de Rethondes</p>
Environnement :	
<p>La zone 1AUh au sud-est de la Rue du Chemin Vert s'inscrit dans une prairie cultivée jusque récemment, aujourd'hui laissée en jachère. Cette zone est par ailleurs bordée par une peupleraie, aujourd'hui gagnée par <i>Rubus</i> (ronces) et <i>Clematis</i> (clématites).</p> <p>Au Nord de la zone AUh, un chemin rural marque la limite de la peupleraie, et permet de conserver un accès à l'arrière de cette prairie.</p> <p>Le long de la voie qui borde la zone est occupé par un bas côté entretenu en strate herbacée, d'un mètre de largeur. Ce vocabulaire paysager de type urbain rapproche donc cet espace des lotissements voisins.</p> <p>Cette zone en frange urbaine présente une flore caractéristique des terres cultivées abandonnées : (présence de <i>Rubus</i>, <i>Trifolium</i>, <i>Plantago lanceolata</i>), et implantées sur une zone plus humide : <i>Calamagrostis epigeios</i>, <i>Festuca</i>, et quelques <i>Phragmites</i> et <i>Carex</i>, signes d'humidité du sol. (source : relevés de terrain, et documents ONF). La présence de <i>Calamagrostis</i> est un signe d'appauvrissement général de cette pelouse mesoxérophile, car cette plante est particulièrement envahissante et élimine peu à peu toutes les autres. (source : Marcel Bournérias – <i>Guide des groupements végétaux de la région parisienne</i>).</p> <p>Le centre de la zone AUh est colonisé par les Sureau (<i>Sambucus nigra</i>), ce qui correspond à une évolution de stade pré-forestier de la prairie.</p> <p>Notons que lors de nos relevés la faune rencontrée était commune.</p> <p>Il s'agit donc, sur cette zone, d'une végétation caractéristique des prairies développées après abandon des cultures.</p> <p>D'autre part, les rudérales (plantain, orties) se développent au-delà du bas-côté en pelouse, et sont particulièrement abondantes le long de cette frange urbanisée.</p>	
<p><i>Les relevés de terrain ont été effectués fin Juillet 2006</i></p>	
Préconisations :	
<p>Mise en place d'une transition végétale entre les espaces urbanisés et les espaces de peupleraie, ainsi qu'avec les espaces de prairie.</p>	

Règlement par rapport aux objectifs du PADD :Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie par le mur gouttereau ou le mur pignon sur la rue Henriette de Gramont. Cette règle exprime la volonté de retrouver le long de la traversée principale du village les mêmes caractéristiques que celles du paysage d'origine villageoise (UA).
- Le long des voies nouvelles, indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 4 mètres maximum par rapport à la voie. Le long de la voie nouvelle, voie secondaire, le caractère plus résidentiel peut être appliqué sur le modèle de la zone UC

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. La partie de construction non contiguë à la limite séparative doit respecter une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites, sur la rue Henriette de Gramont. Cette règle exprime la volonté de retrouver le long de la traversée principale du village les mêmes caractéristiques que celles du paysage d'origine villageoise (UA).
- Pour les voies nouvelles, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à ces limites. Le long de la voie nouvelle, voie secondaire, le caractère plus résidentiel peut être appliqué sur le modèle de la zone UC

Emprise au sol des constructions :

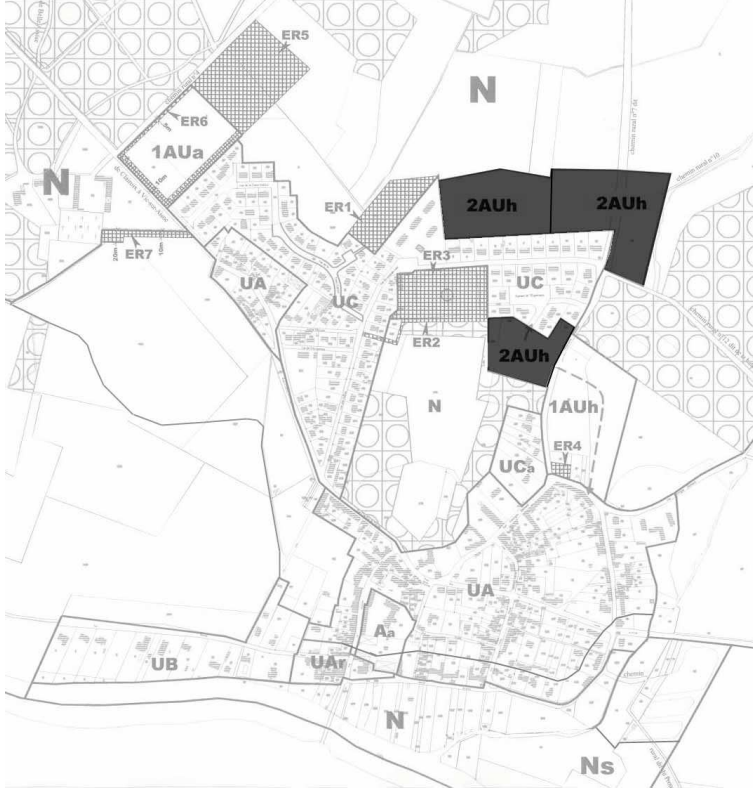


L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété. Ce pourcentage exprime la volonté d'éviter une densité forte du bâti.

Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux, R + combles, afin de créer une transition homogène du bâti entre le paysage urbain de la zone UA et celui de la zone UC.

Aspect extérieur des constructions :

L'article 11 a pour but de renouer avec l'architecture locale et traditionnelle.

ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITATION (2AUH)	
<i>Situation dans la commune (plan)</i>	<i>Situation</i>
	<p>Il existe trois zones 2AUh :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone 2AUh se situe au Nord du secteur urbanisé dans le prolongement de la zone UC. Afin d'ouvrir cet espace à l'urbanisation en fonction des besoins, cette zone a été divisée en deux : ▪ 2AUh Nord-Est traversée par le CR n°7 ▪ 2AUh Nord-Ouest <p>La 2AUh rue Henriette Gramont situé dans le prolongement de la zone 1AUh. Cette zone 2AUh correspond au report de la 1NAh du POS.</p>
	Superficies :
	<p>2AUh rue H. Gramont : 1.03 ha 2AUh N-E (CR n°7) : 1.76 Ha 2AUh N-O : 2.24 Ha Soit TOTAL = 5.03 Ha</p>
<i>Objectifs:</i>	<i>Capacité d'accueil :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'urbanisation au Nord du secteur aggloméré. - Fermer le secteur urbanisé à l'Ouest en reliant la zone 1AUh à la zone UC du Square de l'Espérance. 	<p>43 à 45 logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2AUh rue Henriette Gramont : 8 à 10 logements - 2AUh Nord-Est traversée par le CR n°7 : 20 logements - 2AUh Nord-Ouest : 15 logements
Photographies du site	
	

La zone 2AUh Est traversée par le chemin rural n°7*La zone 2AUh Ouest, en continuité de la zone urbaine existante****Environnement :***

Les deux zones 2AUh au nord de la Rue du Chemin Vert s'inscrivent dans une prairie cultivée jusque dans les années 1980, aujourd'hui laissée en jachère et utilisée pour accueillir des lâchers de faisans lors des chasses.

Cette zone en frange urbaine présente une flore caractéristique des terres cultivées abandonnées : Ronces, Trèfles, Millepertuis, Carotte sauvage, Fétuque pourpre, plantain, Menthes, Vesce, Chardons, Armoise (source : relevés de terrain, et documents ONF).

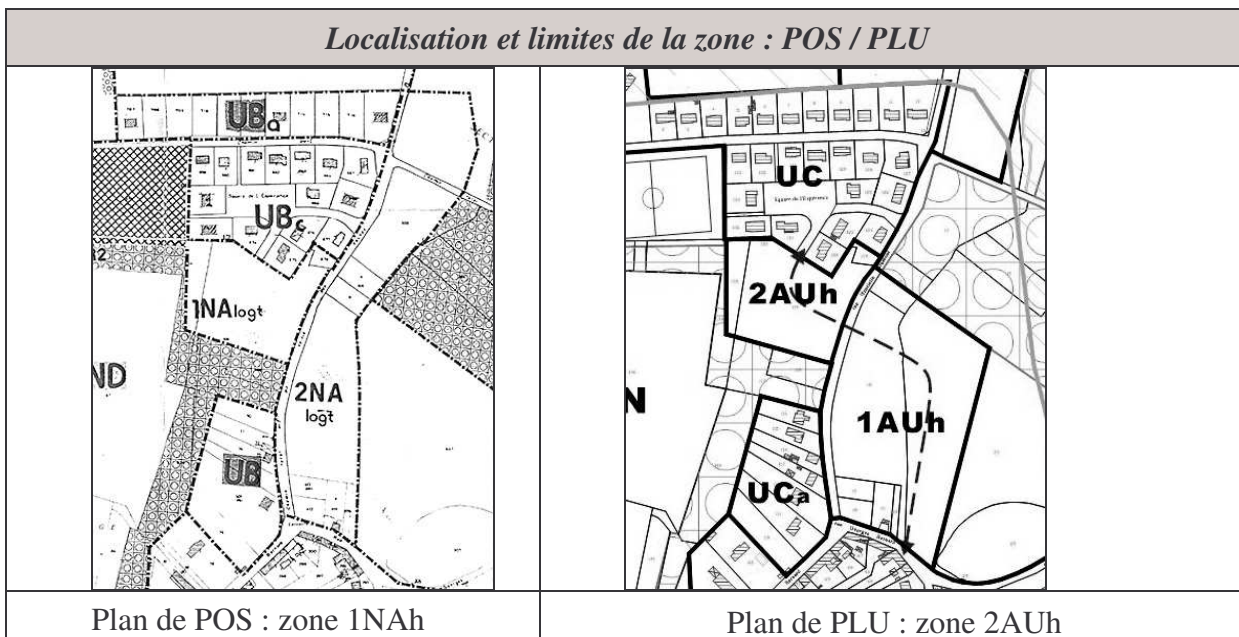
Il s'agit d'une végétation de type «*groupement herbacé pionnier de friches après abandon des cultures*» proche de l'alliance «*Onopordion acanthii*» fréquent sur toutes les zones où les cultures ont été abandonnées. La strate herbacée est dense, mais de hauteur irrégulière et d'aspect hirsute, par tâches hétérogènes à floraisons surtout estivale et automnale. Ce type de milieu est caractérisé par la persistance de nombreuses annuelles et bisannuelles, à côté de vivaces et de buissons dispersés (source : *Marcel Bournerias – Guide des groupements végétaux de la région parisienne*). Il s'agit d'une série de végétation assez répandue, où les rudérales (plantain, orties) sont particulièrement abondantes en frange urbanisée.

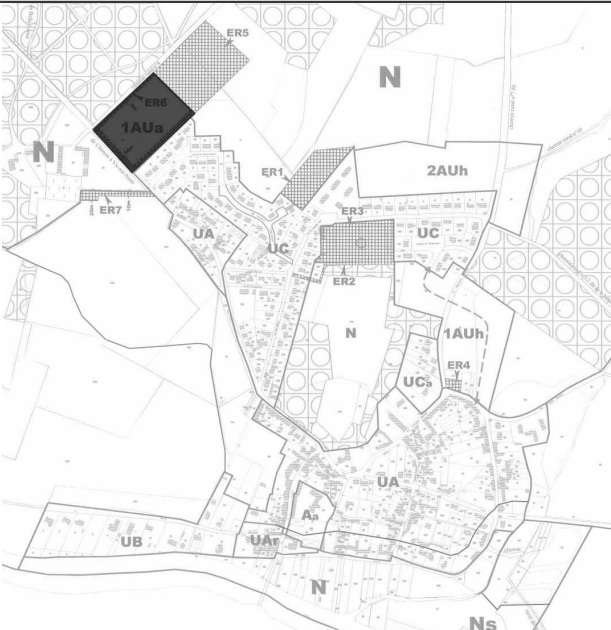
D'autre part, la faune rencontrée lors de nos relevés était commune (souris, moineaux, renard,...)

Les extensions urbaines (zones 2AUh) s'inscrivent donc dans une zone où la végétation ne possède pas de caractère remarquable, et est déjà colonisée par des rudérales.

*Les relevés de végétation ont été réalisés fin Juillet 2006****Préconisations :***

Mise en place d'une transition végétale entre les espaces urbanisés et la prairie (brise vent étagé).



ABANDON DE LA ZONE 1AUA	
<i>Situation dans la commune (plan)</i>	
	<p>Suite à la demande des services de l'Etat, DIREN et DDE, La zone 1Aua, zone à urbaniser à usage d'activités artisanales, a été supprimée.</p>

IV. Tableau des superficies

Zones à Urbaniser	Superficie	% par rapport à la superficie totale des zones AU	% par rapport à la superficie communale
<i>1AUh</i>	2,64 ha	34,4%	0,3%
<i>2AUh</i>	5,03 ha	65,6%	0,5%
<i>2AUh rue H. Gramont</i>	1,03 ha		
<i>2AUh N-E (CR n°7)</i>	1,76 ha		
<i>2AUh N-O</i>	2,24 ha		
Total des zones AU	7,67 ha	100 %	0,8%
Superficie communale	948	-	100 %