

C – Justification du PLU

13 Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme stipule que « les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

La Municipalité a défini son projet de territoire inscrit au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce à part entière du PLU.

13.1 – la définition du projet urbain

Les élus se sont positionnés en fonction des enjeux du territoire en conservant une ligne directrice de maîtrise du développement urbain dans l'avenir afin de préserver la qualité et le cadre de vie.

Le PADD a été transcrit au travers de trois thématiques complémentaires ayant pour objectif de traduire cette préoccupation de la Municipalité sur l'avenir de la commune.

Le premier thème porte sur la volonté de permettre un développement du territoire à la fois maîtrisé et organisé dans l'espace et le temps. Dans un objectif d'accueil de 220 habitants supplémentaires au cours de la prochaine décennie, il s'agit d'offrir un territoire pouvant évoluer en fonction de la croissance démographique.

Les objectifs démographiques sont basés sur une croissance inférieure à celle constatée lors de la dernière décennie qui induit un besoin en logements que l'on peut traduire en logements neufs mais également par l'aménagement du bâti existant (transformation d'usage) et par un réinvestissement du tissu bâti.

	Population	Logements
Population INSEE 2007	780	
Objectifs PADD	1000 habitants (+220 habitants)	126 logements supplémentaires
Nombre de logements à créer	126	76

Par réinvestissement du tissu bâti		40
Par aménagement du bâti (Nh et Ne)		10

Il est nécessaire de tenir compte d'un phénomène fort de rétention foncière sur le tissu bâti qui a pour conséquence de limiter dans les faits les divisions parcellaires et le réinvestissement du tissu bâti.

Les équipements sont localisés sur le bourg (loisirs, sports, scolaires) et font l'objet d'une politique d'amélioration notamment en matière d'équipements scolaires. Un important programme en matière d'assainissement collectif va démarrer qui permettra d'augmenter la capacité de traitement et l'efficacité du réseau.

Il est important aujourd'hui de permettre le développement de l'appareil commercial et des services nécessaires à la population. Cela se traduira par un règlement de PLU adapté à l'accueil de ce type d'activités dans le tissu urbain dense et les extensions.

Le deuxième thème porte sur le rôle du bourg de Cruzilles-lès-Mépillat dans le fonctionnement territorial. La municipalité a également souhaité maîtriser le développement urbain en structurant le territoire afin d'éviter un éparpillement des constructions, nuisible à la qualité de vie des habitants.

Il s'agit d'un thème complémentaire au premier, car il implique une organisation territoriale autour d'un pôle central qui s'affirme en tant que tel.

Cela explique que la Municipalité ait opté pour un développement essentiellement organisé à partir du bourg et dans une logique d'épaississement du tissu urbain sur le Sud et l'Ouest du bourg. Pour favoriser cette forme urbaine choisie, il est nécessaire de stopper les extensions purement linéaires le long des voies et de limiter les possibilités de développement des hameaux.

A ce titre, seuls deux hameaux (Lagnat et Boisse) pourront accueillir quelques constructions nouvelles. Les autres hameaux ainsi que le bâti isolé (Ne) ne pourront faire l'objet que d'aménagement du bâti existant.

Afin de favoriser un développement urbain progressif, les secteurs d'extension ont été classés en zone d'urbanisation future (1AU) qui s'urbaniseront sous forme d'opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement.

Enfin la qualité du cadre de vie et la préservation des espaces naturels constituent le troisième thème privilégié retenu par la Municipalité. Il s'agit d'un thème fort ayant pour objectif de préserver un cadre de vie agréable qui fait la particularité de Cruzilles-lès-Mépillat.

Cela passe non seulement par la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels caractéristiques de la commune, des paysages et notamment de l'interaction entre paysage urbain et naturel, mais également par la création d'espaces verts en milieu urbain.

Le projet urbain a donc pris en considération :

- les terres agricoles qui constituent l'essentiel du territoire communal ;
- les espaces naturels existants sur la commune comme les grands et petits boisements, les bosquets, mais aussi les zones humides comme les berges de l'Avanon au Sud de la commune ou le Guiron ;
- les espaces verts présents au sein du tissu urbain dense ;
- les points de vue paysagers qui permettent une réciprocité de vue entre secteurs urbanisés et secteurs naturels ;
- les espaces verts à créer plus particulièrement dans les zones d'urbanisation future (1AU) pour une vaste coulée verte d'environ 40 mètres de large orientée Nord/Sud.

13.2 – La prise en compte des observations du Conseil Municipal et de la population pour l'établissement du PADD

13.2.1. Organisation de l'information auprès des habitants

- Bulletin Annuel n° 24 2006 Cahier central couleur 4 pages. Présentation de la démarche PLU
- Lettre Info N° 22 Avril 2006 Article ½ page
- Lettre info n° 23 Octobre 2006 Article ¾ page
- **Décembre 2006 Réunion publique**
- Bulletin Annuel n°25 2007 2 pages Rappel sur la démarche et calendrier prévisionnel
- Lettre Info n° 24 Mai 2007 Article ¼ page
- Lettre Info n° 25 Octobre 2007 Info PLU Annonce 2° réunion publique pour Décembre 2007
- **Décembre 2007 Réunion publique**
- Bulletin Annuel n°26 2008 1 page relatant la réunion du 14 Décembre 2007
- Lettre Info n° 27 Novembre 2008 Etat de l'avancement
- Bulletin Annuel 2009 n° 27 Information concernant le dossier minute à venir
- Lettre info n°28 Mai 2009 Information sur le dossier minute
- Lettre info n°29 Novembre 2009 Information du décès de Mme Dufieux (urbaniste en charge de l'élaboration du PLU)
- Lettre info n° 30 Avril 2010 Information concernant la reprise du travail par le cabinet « Réalité »
- Affichage public en Décembre 2010 concernant le débat PADD en Conseil Municipal.
- Article de presse « Le Progrès » concernant le PADD

13.2.2. Prise en compte des observations du Conseil Municipal

Le PADD a fait l'objet de plusieurs débats en Conseil Municipal au cours desquels plusieurs thématiques ont été évoquées :

La thématique démographique

Le Conseil municipal a évoqué la nécessité de ne pas avoir une croissance démographique trop forte mais surtout régulière et constante. Cette remarque est complétée par l'importance de travailler sur l'identité de Cruzilles-lès-Mépillat.

Le projet communal a été élaboré sur une évolution démographique plus raisonnée que celle constatée lors de la décennie précédente de +1,6% par an, avec pour objectif d'atteindre 1000 habitants d'ici 10 ans. La population actuelle est de 780 habitants, cela signifie une augmentation de population de 220 nouveaux habitants.

Ces objectifs trouvent une réponse dans l'élaboration du zonage avec une zone 1 AU pouvant accueillir 76 nouveaux logements soit environ 175 nouveaux habitants. La zone 2 AU qui ne pourra être urbanisée qu'après une modification ou une révision du PLU constitue une réponse éventuelle aux situations de blocage ou de forte rétention foncière qui pourraient se produire sur les zones immédiatement constructibles ou constructibles à moyen terme.

La thématique des déplacements

Les problèmes de circulation ont également été évoqués à plusieurs reprises pour évoquer :

- l'importance de ne pas renforcer de façon excessive la circulation dans les hameaux pour des raisons de sécurité en raison de la vitesse des véhicules.

Le PADD a clairement affiché une volonté de ne pas développer les hameaux et de ne pas en faire des secteurs d'extension urbaine. A ce titre seuls deux hameaux (Lagnat et Boissey) seront susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions avec une logique de comblement des dents creuses et non d'extension. La maîtrise des possibilités de constructions neuves a été intégrée au règlement en fixant un COS faible en zone Nh (COS de 0,2) et une limitation des constructions à 250 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Sur les autres hameaux et les écarts (zone Ne) seules l'aménagement de l'existant dans l'enveloppe bâtie existante sera possible.

- le nécessaire développement des circulations « modes doux » par le renforcement et la constitution de voies piétonnes et cyclables entre les différents quartiers du bourg et en direction des équipements.

Le PADD affiche fortement cette volonté de privilégier les modes de déplacement doux. Les orientations d'aménagement ont été travaillées et modifiées au fur et à mesure de l'avancement de la réflexion, en ce sens. Un réseau de cheminements piétonniers est prévu dans les zones 1 AU et 2 AU en complément du réseau existant. L'objectif est une irrigation des secteurs d'extension et une connexion avec le cœur du bourg, qui centralise les principaux équipements notamment l'école, mais également en direction des équipements sportifs et de loisirs situés en entrée Ouest du Bourg.

La thématique de la gestion des eaux pluviales

Le Conseil municipal a fait part de ses préoccupations en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

De façon générale, la Loi sur l'Eau impose des études spécifiques pour toute opération à partir d'un hectare. Cependant, le PADD a également intégré cette problématique en préservant des espaces naturels, y compris dans le tissu urbain dense, qui restent des terrains d'absorption des eaux pluviales. Le vaste espace vert central en zones 1 AU et 2 AU, prévu par les orientations d'aménagement, jouera un rôle multiple de liaison mode doux mais également de rétention et de gestion des eaux pluviales.

La thématique de la qualité urbaine et architecturale

Le Conseil Municipal a évoqué la nécessaire intégration urbaine des opérations de constructions neuves en extension du bourg. Cette thématique a été abordée avec le souci d'un respect des paysages et de « l'esprit village ».

Le PADD, l'élaboration des orientations d'aménagement ainsi que le règlement ont pris en compte cette préoccupation :

- en préservant des vues lointaines depuis le bourg et des ouvertures paysagères,
- en favorisant une urbanisation respectueuse de la silhouette du bourg par l'intermédiaire des hauteurs de constructions limitées à 8 mètres au faitage pour l'habitat.

13.2.3. Prise en compte des observations de la population

La présentation du PADD et des orientations d'aménagement en réunions publiques a suscité des réactions positives de la part de la population notamment en ce qui concerne la réalisation de programmes de logements variés à destination des jeunes couples désireux de vivre sur la commune mais aussi à l'attention des personnes âgées.

Cette préoccupation a bien été prise en considération dans l'élaboration du PADD et des orientations d'aménagement. L'objectif est de favoriser une diversité des formes urbaines et des types d'habitat avec des densités différentes précisées dans les orientations d'aménagement. Cela permettra d'offrir des produits « habitat » allant de la maison individuelle au petit collectif.

Les orientations d'aménagement prévoient également la réalisation de logements sociaux afin d'assurer une mixité sociale sur la commune. L'objectif est la réalisation de 15% de logements sociaux en moyenne sur les opérations de constructions neuves.

La population a également réagi sur la notion de densité. Un certain degré de densification bâtie est acceptable sans toutefois donner l'image d'une opération urbaine de type « ville ».

Cette préoccupation de la population a notamment été prise en compte dans le règlement du PLU. La hauteur des constructions dans les zones urbaines et à urbanisées mais également en secteur Nh a été limité à 8 mètres au faitage. Cela favorisera le maintien d'une silhouette urbaine à l'échelle de la commune respectant le caractère « rural » de la commune.

Dans le registre mis à disposition de la population :

- une remarque a été formulée sur la disparition d'arbres remarquables. La Municipalité a réalisé un inventaire précis des éléments naturels à préserver. A ce titre des haies, des bosquets, de petits boisements ainsi que des alignements d'arbres remarquables ont été identifiés et seront préservés au titre de l'article L 123-7 du Code de l'Urbanisme.
- Une remarque porte sur l'insécurité due aux vitesses excessives et sur la nécessité de prévoir des arbustes en zone NCb. Le développement des cheminements piétonniers ainsi que l'obligation de réaliser une part importante d'espaces verts dans les orientations d'aménagement répond à ces demandes.
- Une dernière remarque marque l'assentiment d'un habitant pour combler les dents creuses au sein du tissu urbain.

Les autres remarques (18) du registre mis à disposition de la population concernaient des intérêts privés et relèvent donc de l'enquête publique.

Un élu, participant à la commission de suivi sur l'élaboration du PLU, a inscrit par erreur une remarque dans le registre suite à une réunion de travail sur le PLU à laquelle il avait assisté. Les remarques portaient sur le schéma d'aménagement relatif à la zone 1AU entre les deux départementales (D96 et D96A). Cette personne a pu faire part de ses remarques lors de la réunion de travail suivante.

13.3 – La traduction règlementaire du projet urbain

Le tableau ci-après montre comment le projet urbain se traduit au travers des autres pièces du PLU, à savoir le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement.

Objectifs du PADD	Justification	Traduction règlementaire
DEVELOPPER ET ORGANISER LE TERRITOIRE COMMUNAL POUR UN AVENIR MAITRISE		
Favoriser un développement démographique durable et équilibré		
<p><u>S'inscrire dans une logique de développement démographique maîtrisé</u></p>	<p>La commune souhaite poursuivre son développement démographique dans des proportions plus raisonnées que celles constatées lors de la précédente décennie, soit +2 % de variation annuelle de population.</p> <p>La croissance envisagée a deux composantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>une composante endogène</i>, le solde migratoire augmente régulièrement traduisant une dynamique des naissances, on constate également un nombre de ménages plus important à population équivalente (dessalement des ménages, monoparentalité, ...); - <i>une composante exogène</i>, le solde migratoire reste encore l'élément fort de la croissance démographique. <p>Cette croissance plus raisonnée permettra le maintien et le bon fonctionnement des équipements en place ainsi que de la dynamique associative.</p> <p>La commune envisage d'atteindre 1 000 habitants d'ici 10 ans. Cela correspond à environ 220 habitants supplémentaires (population communale 2007 : 780 habitants).</p> <p>Pour permettre l'accueil d'habitants supplémentaires, les besoins en logements sont estimés à environ 126 (sur la base de 2,3 personnes par ménages).</p>	<p>Afin de répondre à ces objectifs de développement, la commune a prévu un développement urbain adapté.</p> <p>Une partie des logements pourra être créée par réalisation de nouveaux logements à l'intérieur du tissu bâti existant en comblement des dents creuses. Le potentiel de remise sur le marché de logements vacants est très faible compte tenu d'un nombre très limité de cas (9 logements vacants recensés en 2007).</p> <p>Des extensions seront donc nécessaires pour permettre la création du nombre de logements souhaité. Ces secteurs d'extension sont classés en zone 1AU « zone d'extension de l'habitat ».</p> <p>Pour un développement à plus long terme ou en cas de rétention foncière trop importante sur les autres zones, la commune prévoit une zone d'extension, classée en 2AU, pour 12 hectares. La zone ne 2AU sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.</p>

<p><u>Tenir compte des besoins d'une population amenée à se diversifier</u></p> <p>- en favorisant des parcours résidentiels complets sur la commune</p> <p>- en favorisant une mixité sociale</p>	<p>Le parc de logements de la commune est actuellement peu diversifié. Les maisons individuelles occupées par leur propriétaire sont les plus nombreuses. Elles représentent 99% des logements.</p> <p>Cependant, il existe un besoin pour des appartements et logements de petite taille pour les jeunes, les personnes âgées ou encore les ménages avec moins de moyens financiers. C'est pourquoi une diversité dans la typologie des logements doit être recherchée.</p> <p>Afin de favoriser une mixité sociale, générationnelle et permettre à tous de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune, il est important que les nouveaux programmes soient diversifiés dans les formes urbaines et le type d'occupation. Cela permet une diversité de population et contribue au dynamisme de la vie communale.</p> <p>L'augmentation de l'offre en logements sociaux dans les nouveaux quartiers d'habitation participe à l'objectif de mixité sociale.</p> <p>Cela permettra d'améliorer le taux de logements sociaux actuellement faible (3,4 % en 2007).</p>	<p>Les nouveaux programmes prévus sur la commune intégreront des formes d'habitat plus diversifiées (individuel, individuel groupé, petit collectif) logements sociaux et pourront innover dans les formes par un règlement adapté.</p> <p>Les orientations d'aménagement prévoient la réalisation de logements sociaux. Les objectifs ont été fixés à 15 % minimum de logements sociaux et intermédiaires dans les opérations de constructions neuves en zone 1AU, représentant 12 logements.</p>
Structurer le territoire pour un fonctionnement territorial cohérent		
<p><u>Renforcer le bourg</u></p> <p>- en privilégiant le développement urbain du bourg</p>	<p>Les opérations urbaines les plus récentes ont été réalisées à proximité du bourg, plus particulièrement sur la partie Nord, de part et d'autre de la route de Foz. C'est par exemple le cas des lotissements de Grand Pré et Guillard.</p> <p>L'urbanisation tend à suivre les axes de communication et plus particulièrement à s'organiser le long de des RD 96 et 96A dont l'intersection constitue l'hyper-centre du bourg de Cruzilles-lès-Mépillat.</p>	<p>Le zonage conforte l'organisation urbaine du bourg de Cruzilles-lès-Mépillat à partir du cœur historique. Il favorise une urbanisation progressive :</p> <p>- Zone UA : urbanisation dense autour de l'intersection RD 96 et RD 96A</p> <p>- Zone UB : urbanisation périphérique du cœur historique constituée par un bâti de type plutôt pavillonnaire parmi lequel se trouve également des bâtiments plus anciens</p>

		<p>d'origine agricole mais ayant perdu leur vocation première.</p> <p>- Zone 1AU : zone d'extension du bourg, elle a pour vocation d'organiser et de favoriser le comblement des espaces encore non construits au sein du tissu urbain et plus particulièrement de la zone UB. Elle a également pour objectif d'épaissir le tissu urbain dans sa partie Sud entre les deux routes départementales. L'objectif à terme est de construire un bourg plus équilibré et de forme urbaine plus concentrique que linéaire.</p>
<p><u>Limitier le développement des hameaux</u></p> <p>- en acceptant une densification raisonnée mais pas d'extension</p>	<p>La structure urbaine historique de la commune a généré la présence de plusieurs hameaux et secteurs d'habitat sur le territoire. La collectivité ne souhaite pas voir cette urbanisation, déconnectée du bourg, se poursuivre.</p> <p>Seuls les hameaux de Boissey et Lagnat ont été reconnus comme des secteurs pouvant faire l'objet d'une densification raisonnée de l'urbanisation par comblement des espaces interstitiels encore non construits dans un tissu urbain relativement dense et organisé.</p>	<p>Les hameaux font l'objet d'un zonage Nh, c'est-à-dire des zones naturelles autorisant les constructions nouvelles, en nombre limité, dans le tissu interstitiel.</p> <p>L'enveloppe urbaine des hameaux de Lagnat et Boissey a donc été définie de façon précise. Les possibilités de constructions nouvelles sont limitées par un Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) faible de 0.2 et une limitation de la Surface Hors Œuvre Nette (SURFACE DE PLANCHER) maximale autorisée à 250 m².</p> <p>Les possibilités de construction de nouveaux logements sur les deux hameaux sont estimées à environ 15 logements maximum. La rétention foncière importante sur ces secteurs d'habitat très ruraux laisse présager la construction de la moitié du potentiel seulement, soit une dizaine de nouveaux logements.</p>
<p><u>Préserver l'image de commune rurale et la qualité environnementale</u></p> <p>- en préservant des espaces d'aération en secteur urbanisé</p>	<p>Cruzilles-lès-Mépillat est une commune plutôt rurale qui bénéficie d'un cadre environnemental de grande qualité. Travailler sur le tissu urbain et une plus grande densité du bâti ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie.</p>	<p>Il existe à l'heure actuelle, sur le bourg de Cruzilles-lès-Mépillat mais également dans le hameau de Boissey, des terrains privés non bâtis. Parfois de grande dimensions et jouant un rôle de terrains d'agrément, de jardin ou de verger, ces espaces sont visibles depuis l'espace public et permettent</p>

	<p>La collectivité souhaite une urbanisation moins consommatrice d'espace pour de la construction, mais qui préserve cependant des espaces d'aération et de respiration au sein de ce tissu urbain.</p>	<p>de préserver des percées visuelles au sein du tissu urbain mais également de créer des interruptions urbaines. Le rôle de ces espaces est également important en termes de gestion des eaux pluviales dans la mesure où ils permettent une meilleure absorption des eaux de ruissellement. Deux de ces espaces ainsi qu'une parcelle dans le hameau de Boissey ont fait l'objet d'un classement en zone N (naturelle) afin de les préserver de l'urbanisation. Parallèlement, un emplacement réservé (E.R n°4) a été mis en place sur la parcelle 877 située au Nord de l'Eglise, pour créer un espace dont la vocation sera à la fois un espace de stationnement mais également de parc public de proximité.</p>
Développer les différentes fonctions indispensables à la vie communale		
<p><u>Créer un environnement urbain favorisant un renforcement de la vie communale</u> - par une offre diversifiée d'habitat</p> <p>- grâce à des circulations « modes doux » sécurisées sur le bourg</p>	<p>Parallèlement au développement démographique de la commune, la collectivité est soucieuse de créer le contexte adapté à une évolution cohérente et équilibrée de la commune. l'environnement urbain</p>	<p>Les schémas d'aménagement mis au point sur les zones d'urbanisation future prévoient une offre diversifiée de logements dans leur forme (individuel, mitoyen, groupé, petit collectif) et dans leur typologie (15% de logements sociaux sont demandés dans les nouvelles opérations d'urbanisation ainsi que 50% de types 2 dans les logements collectifs).</p> <p>Pour favoriser les échanges entre les différents quartiers du bourg et le développement du lien social, les échanges seront favorisés par la création d'un réseau de cheminements de type « mode doux » depuis les nouvelles zones d'urbanisation en direction des équipements et du cœur historique.</p>
<p><u>Adapter le niveau de service et d'équipement au développement démographique</u> - par l'aménagement du groupe scolaire</p>	<p>La commune possède un certain nombre d'équipements plus</p>	<p>Le groupe scolaire fait l'objet d'un important programme de</p>

<p>- par l'amélioration et le renforcement du réseau d'assainissement collectif</p>	<p>particulièrement en direction des habitants les plus jeunes : un groupe scolaire qui fait l'objet de travaux d'amélioration ainsi que l'aménagement d'un restaurant scolaire. Une zone à vocation sportive est présente en sortie Ouest du Bourg qui propose des stades, terrains de tennis et une salle polyvalente ouverte aux scolaires et aux habitants.</p>	<p>travaux avec notamment l'aménagement d'un restaurant scolaire. Cet équipement a une place privilégiée au sein du bourg et génèrera une dynamique urbaine et sociale. La zone sportive et de loisirs située en limitè Ouest du bourg au Sud de la RD 96 conserve sa vocation et fait l'objet d'un zonage particulier UL dont le règlement préserve sa vocation tout en permettant des évolutions futures.</p>
<p><u>Maintenir et développer les activités économiques de proximité</u> - en favorisant l'implantation d'activités et services</p>	<p>Le niveau d'équipement de la commune en termes de commerces et services a connu des difficultés par le passé. Il n'existe aujourd'hui pas de commerces sur la commune mais le tissu artisanal se maintient. La collectivité souhaite créer un contexte urbain favorable à l'installation d'activités commerciales et de services dans le tissu urbain.</p>	<p>Le règlement autorise toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines dans la mesure où elles ne sont pas génératrices de nuisances vis à vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg. Cette possibilité est ouverte dans les zones UA et UB, mais également dans les zones 1AU.</p>

Objectifs du PADD	Justification	Traduction règlementaire
RENDRE AU BOURG DE CRUZILLES-LES-MEPILLAT SON ROLE DE CENTRALITE		
Construire et développer un bourg, véritable centralité communale		
<p><u>Définir une enveloppe urbaine du bourg</u> - en définissant une enveloppe urbaine pour les dix prochaines années - en stoppant les extensions linéaires le long des axes - en comblant les espaces interstitiels encore disponibles dans le bourg - en épaississant le tissu urbain sur l'ouest et le sud du bourg</p>	<p>L'enveloppe urbaine du bourg nécessite aujourd'hui un travail d'organisation et d'épaississement du tissu urbain, non des extensions le long des axes de communication.</p>	<p>Si l'on considère le zonage du P.O.S. antérieur sur le bourg (zones UA, 1NA), le zonage évolue dans son organisation et sa nature mais reste dans une enveloppe urbanisable similaire voire légèrement inférieure sur la partie Nord du bourg.</p>
<p><u>Planifier une urbanisation progressive du bourg</u></p>		

<p>- en gérant l'ouverture à l'urbanisation de façon progressive</p> <p>- en travaillant sur des densités progressives depuis le bourg vers l'extérieur</p> <p>- en travaillant les liaisons urbaines entre habitat ancien et secteurs d'extension</p>	<p>La collectivité locale est consciente de la nécessité de prévoir une évolution progressive de la commune, permettant une assimilation plus facile des nouveaux habitants et une adaptation également progressive du niveau d'équipement de la commune.</p> <p>Créer du lien social implique de favoriser les échanges entre les secteurs d'habitat ancien et les nouveaux secteurs de développement, d'inciter les nouveaux habitants à s'impliquer dans le fonctionnement communal et par là même social.</p> <p>Il s'agit de créer une dynamique digne d'un bourg.</p>	<p>Le zonage comporte une zone 1AU d'une superficie globale de 8,7 hectares destinée à répondre aux besoins évalués pour les dix prochaines années, et une zone 2 AU d'une superficie de 12 hectares pour un développement à plus long terme ou en cas de rétention foncière trop importante sur les autres zones.</p> <p>Les schémas d'aménagement à respecter pour une ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU sur la moitié Sud du Bourg prévoient des densités de construction plus dense à proximité du tissu urbain le plus ancien (de part et d'autre de la RD 96A) et diminuant légèrement en allant vers l'extérieur du Bourg. La densité moyenne du bâti sur les zones d'extensions ne pourra descendre en deçà des 10 logements à l'hectare.</p> <p>Les schémas d'aménagement des zones d'extension prévoient la création d'un réseau de cheminements piétonniers et de liaisons « mode doux » pour créer des connexions sécurisées entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et le cœur de Cruzilles-lès-Mépillat ainsi que les principaux équipements.</p>
<p><u>Favoriser un cadre de vie vert</u></p> <p>- en préservant une coulée verte Nord/Sud au sein du tissu urbain</p> <p>- en préservant une ceinture verte matérialisant une transition entre espace urbain et espace naturel</p>	<p>Parallèlement à la réflexion menée sur la forme du bourg et sa silhouette, la Municipalité a souhaité que le bourg de Cruzilles-lès-Mépillat soit une entité parfaitement perceptible dans le paysage.</p> <p>L'objectif est également d'éviter de créer un bourg « hermétique » et coupé de son environnement naturel et paysager.</p>	<p>Les schémas d'aménagement des secteurs d'extension intègrent la création d'une « coulée verte » centrale orientée Nord/Sud parallèlement à la RD 96A d'une quarantaine de mètres de large. Son rôle est multiple : liaison verte urbaine, déplacement « mode doux », percée visuelle forte sur le Sud du bourg.</p>
<p>Créer un cadre de vie urbain centré sur la qualité des espaces et la qualité de vie</p>		

<p><u>Faire des modes de déplacement doux un « liant » urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par prolongement des cheminements existants - par création de nouveaux cheminements dans les zones d'extension 	<p>Un travail sur les cheminements piétonniers a déjà été mené sur le bourg de Cruzilles-lès-Mépillat. Ainsi, il est possible de circuler depuis le cœur du bourg, la bibliothèque, la salle des fêtes jusqu'aux équipements sportifs avec une seule traversée de voie routière (RD 96A). Le reste est un cheminement aménagé permettant une liaison directe et sécurisée.</p>	<p>Les schémas d'aménagement des zones d'extension 1AU prévoient la réalisation d'un réseau de liaisons piétonnes permettant une desserte interne de ces secteurs d'extension et des liaisons.</p>
<p><u>Mettre les espaces verts au cœur de l'urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par préservation de l'environnement naturel et paysager sur l'Est du bourg - par création ou préservation de percées visuelles depuis le bourg 	<p>La Municipalité part du principe qu'une urbanisation dense n'est pas incompatible avec un cadre de vie vert et qualitatif</p>	<p>Sur l'Est du bourg, une vaste zone N (naturelle) est mise en place au Nord et au Sud de la RD 96 de manière à préserver le paysage et les vues lointaines sur le bourg et l'église. Une co-visibilité avec le secteur des Marguins peut ainsi être préservée.</p> <p>Sur la partie Ouest du bourg une zone A (agricole) non constructible assurera cette fonction de préservation des vues lointaine sur le bourg et de co-visibilité avec le hameau de Lagnat, tout en préservant sa fonction agricole.</p>

Objectifs du PADD	Justification	Traduction réglementaire
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, ELEMENT ESSENTIEL DU CADRE DE VIE COMMUNAL		
Mettre en œuvre une politique de préservation des espaces naturels et agricoles		
<p><u>Maintenir l'activité agricole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - par un maintien des espaces agricoles - par une urbanisation limitée en dehors du bourg 	<p>La commune de Cruzilles-lès-Mépillat se caractérise par son histoire et son paysage agricole. Même si l'activité agricole a connu une certaine déprise, comme cela se constate partout, elle n'en conserve pas moins une certaine dynamique. On recense en effet une dizaine d'exploitations dont une récemment installée à Boissey.</p> <p>L'objectif est de permettre aux exploitations présentes de se</p>	<p>La zone A (agricole) reste la zone la plus importante du territoire communal. elle laisse la possibilité aux exploitations présentes d'adapter leurs installations et de les faire évoluer. Elle permet l'implantation de nouvelles exploitations.</p> <p>Il n'existe plus aujourd'hui d'exploitation en activité à proximité du bourg.</p>

	développer voire à de nouvelles exploitations de s'installer.	
<u>Valoriser la vallée de l'Avanon</u>	Le cours d'eau l'Avanon constitue la limite Sud de la commune. Il constitue aussi bien une zone humide, un élément paysager que naturel important pour la commune. Il est important d'affirmer son rôle naturel et écologique et de favoriser sa protection mais également son entretien.	Ce « corridor » biologique et écologique a été affirmé comme une zone naturelle de la commune de Cruzilles-lès-Mépillat. Le cours d'eau ainsi que ses berges ont fait l'objet d'un classement en zone N (naturelle).
<u>Préserver les éléments caractéristiques du paysage que sont les haies, boisements traditionnels et les bosquets</u> - en sauvegardant les boisements remarquables et espaces boisés classés - en préservant les haies, bosquets, alignements d'arbres	Des éléments naturels comme les haies, les boisements, les alignements d'arbre font partie intégrante de la personnalité paysagère de la commune. Leur disparition progressive du paysage représente une perte importante que la collectivité souhaite enrayer pour maintenir ces espaces particuliers ayant un impact paysager et écologique.	Le bois du secteur de Taillefer au Sud de la commune a conservé son statut d'espace boisé classé dans le zonage et le règlement. Un recensement précis des haies, des alignements d'arbres remarquables et des bosquets a été réalisé. Ce repérage a permis de déterminer les éléments qui doivent être conservés. Ceux-ci sont identifiés dans le zonage du PLU.
<u>Intégrer la gestion des eaux pluviales aux extensions urbaines</u> - par préservation ou création d'espaces verts dans le tissu urbain - par intégration d'une coulée verte Nord-Sud au sein des secteurs d'extension	La collectivité locale est soucieuse d'une bonne prise en compte des problématiques de gestion des eaux pluviales, que cela soit à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle d'opérations d'ensemble. La préservation d'espaces libres et d'espaces verts au sein du tissu urbain est un élément positif pour la gestion des eaux pluviales en plus d'être un facteur d'amélioration du cadre de vie.	Le zonage prévoit la préservation de certains secteurs ou parcelles actuellement libres de constructions et occupées par des surfaces enherbées ou plantées par un classement en zone N (naturelle). Sur les zones d'urbanisation futures, les schémas d'aménagement ont intégré des pourcentage d'espaces verts destinés notamment à répondre à un besoin d'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les futures opérations d'urbanisme. Ces superficies représentent environ 20% de l'ensemble des zones à urbaniser. La création d'une coulée verte organisée selon un axe Nord/Sud et traversant les zones 1AU et 2 AU sur le quart Sud-Ouest du bourg répondra à cette problématique.

Concilier patrimoine bâti et patrimoine naturel en travaillant les espaces de transition		
<u>Préserver une vaste ouverture paysagère sur l'Est du bourg</u>	<p>L'Est du bourg offre un paysage légèrement plus collinaire que le reste du territoire. Cette caractéristique topographique permet d'offrir un point de vue paysager intéressant sur le bourg et l'Eglise de Cruzilles-lès-Mépillat.</p> <p>Cette ouverture paysagère permet également une co-visibilité entre le bourg et le hameau des Marguins que la collectivité souhaite maintenir.</p>	<p>Une zone N (naturelle) représentant une superficie de 17,3 hectares est mise en place sur la partie Est du bourg, dont le règlement permet de préserver la zone de l'urbanisation.</p>
<u>Créer des liaisons visuelles paysagères entre secteurs urbanisés et espaces naturels</u>	<p>Les secteurs d'urbanisation future prévus en continuité avec le bourg doivent intégrer des éléments de liaison avec l'environnement naturel et agricole environnant.</p> <p>L'objectif est d'ouvrir le paysage urbain sur l'extérieur pour en faire un espace accueillant mais également créer un contexte urbain qualitatif faisant de l'aspect paysager un élément à part entière de la qualité de vie urbaine.</p>	<p>Les schémas d'aménagement prévus sur les zones 1AU et 2AU intègrent un réseau de dessertes et de cheminements piétonniers pensé à la fois en termes de fonctionnement urbain (desserte des équipements, facilité d'accessibilité du cœur historique de Cruzilles-lès-Mépillat) mais également en termes de percées visuelles intéressantes sur le Sud et l'Ouest du Bourg.</p>
<u>Permettre la préservation du patrimoine architectural traditionnel</u>	<p>Cruzilles-lès-Mépillat se caractérise à la fois par le nombre et la qualité des bâtiments anciens généralement d'origine agricole. Il s'agit souvent d'un ensemble de bâtiments organisé autour d'un espace central.</p> <p>Ce patrimoine constitue une richesse historique, patrimoniale et paysagère qu'il est important de préserver malgré la diminution de l'activité agricole sur la commune.</p>	<p>Ce patrimoine bâti a fait l'objet d'une identification et d'un zonage Ne (zone naturelle n'autorisant que l'extension, normée, de la S.H.O.N. des constructions existantes).</p> <p>Le règlement permet l'entretien, la rénovation, le changement d'usage des bâtiments dans le respect de l'enveloppe bâtie existante.</p>