

VILLE DE TRELON

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 4

PERSPECTIVES DES ZONES D'URBANISATION ET D'EQUIPEMENT

4.1 – ZONE UA

4.2 – ZONE UB

4.3 – ZONE UD

4.4 – OBSERVATION PARTICULIERES AUX ZONES HABITAT

4.5 – ZONE UE

4.6 – ZONE UF

4.7 – ZONES D'URBANISATION FUTURE

4.8 – EMBLEMES RESERVES

ANNEXE N° 14 – LES ZONES HABITAT UA – UB – UD – page 71

ANNEXE N° 15 – LES ZONES D'ACTIVITES UE – UF page 71

ANNEXE N° 16 – LES ZONES D'URBANISATION FUTURE page 71

En fonction de la stratégie arrêtée, des options d'aménagement et de protection de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme définit les secteurs destinés à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (UA, UB, UD, 1 et 2 AUc) ou des secteurs destinés à regrouper les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, touristiques (UBa, UBb, UE, UF, 2AUe)

4.1 – ZONE UA

Cette zone couvre les quartiers anciens et historiques du centre Bourg, à forte densité, et à vocation mixte : habitat, commerces, services.

Elle comporte un secteur UAa correspondant à la Place et ses abords immédiats d'une superficie de 3 ha 55a 20.

Ce secteur nécessite une conservation et une réhabilitation architecturale. Il constitue un quartier à protéger, au sens de l'article L 123.1§7 du Code de l'Urbanisme, où le permis de démolir est exigible. (art. L430.2 du même code).

En conséquence les immeubles existants, en ce secteur, sont soumis à des dispositions spéciales, quant aux parties visibles à partir des espaces publics, en ce qui concerne : les possibilités de transformation ainsi que leur aspect extérieur.

Par rapport au POS d'origine les corps de règles ont été simplifiés et rendus plus compréhensibles. Il est tenu compte des nouveaux matériaux mis sur le marché quant aux aspects et couleurs.

Cette simplification permet avec la même efficacité, la conservation et la réhabilitation architecturale des bâtiments existants.

L'espace réservé à l'ensemble de cette zone est de : 9 ha 17a 14 ca.

4.2 – ZONE UB

Zone urbaine à vocation mixte : habitat, commerces, services, activités.

Elle provient du regroupement des anciennes zones UB et UC du POS. Ce regroupement est justifié par une urbanisation de même type dans ces zones et un souci de simplification.

Elle comporte deux secteurs particuliers :

- secteur UBa qui constate et maintient l'existence d'un complexe socio-éducatif, touristique et sportif, en constante évolution.
Cet espace a une superficie de 4 ha 39 a 10 ca
- secteur UBb qui constate et maintient l'existence de complexes socio-éducatifs, d'hébergement de personnes âgées, de soins pour handicapés.
Cet ensemble en constante évolution, couvre une superficie totale de 11 ha 63a 04

Les corps de règles ont été simplifiés, par rapport à celui du POS d'origine. Cette simplification a pour but de faciliter les réhabilitations, extensions d'habitat existant, et de permettre la construction de pavillons sur les quelques parcelles encore disponibles.

D'autre part l'édification de bâtiments importants abritant des logements dits « collectifs » est désormais proscrite. En effet ce genre d'édifice détériore le cadre de vie, et a des effets nocifs au plan sociologique.

L'accent est mis sur l'aspect des bâtiments. Les seuils de densité, hauteur, et d'implantation adoptés permettent de conserver un habitat aéré, avec un maximum de logements individuels.

La conservation de certains éléments du paysage, en cette zone, est également assurée par les règles.

La zone UB occupe une superficie de 83 ha 09 a 31 ca.

4.3 – ZONE UD

Cette zone correspond à des espaces sis en périphérie de l'agglomération. Elle peut accueillir des petites activités sans nuisance.

L'habitat est très aéré. Il assure une transition physique entre les zones urbaines et naturelles. D'autre part les hauteurs des constructions sont limitées.

L'aspect extérieur des bâtiments est également bien réglementé aux fins de respect des paysages urbains.

La conservation de certains éléments du paysage est assurée.

Cet espace, qui comporte encore quelques parcelles constructibles, couvre une superficie de 30 ha 81 a 20 ca.

4.4 – OBSERVATIONS PARTICULIERES AU ZONES HABITATS

ASPECT DES BATIMENTS

Les corps de règle ont eu pour soucis principal de maintenir ou orienter selon le cas l'aspect des bâtiments vers l'architecture dite « Avesnoise » qui constitue une part importante du patrimoine de TRELON.

Par ailleurs il y a lieu de noter que la presque totalité des zones U est située à l'intérieur du périmètre de protection du Château. Ceci oblige donc à la vigilance dont le PLU fait preuve en ce domaine.

LE STATIONNEMENT

Les règles en ce qui concerne la création d'emplacements pour le stationnement des véhicules ont été assouplies.

Elles offrent des possibilités de concertation entre les constructeurs et la Commune qui ne peuvent qu'être bénéfiques à tous.

LES INSTALLATIONS CLASSEES

La législation, en ce domaine, est en constante évolution.

Par conséquent, le règlement du PLU, si l'on prend en compte les textes existants, se serait trouvé alourdi et compliqué à l'extrême, d'autant que les dits textes sont modifiables en permanence. Nous aurions donc abouti à des règles inexploitable.

Deux phrases ont été prises en compte aux fins de gérer ce problème. Elles permettent en cas de désaccord entre les parties, au juge compétent de rendre au arrêt tenant compte des réalités au moment du litige éventuel à savoir :

« les installations classées devront satisfaire aux prescriptions des lois et règlements en vigueur au moment de leur implantation. Ne seront autorisées que les implantations d'installations qui ne présentent pas d'atteintes graves à l'environnement ou à la santé publique ».

4.5 – ZONE UE

Il s'agit de zones dont la vocation essentielle est de recevoir des établissements à usage : industriel, artisanal, commercial ou de services.

Elles couvrent une superficie totale de 34 ha 23a 45 ca.

La contenance de ces espaces sis en périphérie de l'agglomération peut sembler trop importante.

En fait la Commune entend pouvoir mettre à disposition à tout moment les sols qui lui seront demandés en vue d'installation d'activité.

Les règles veillent particulièrement à l'aspect des bâtiments, leur implantation aérée, au stationnement et à l'évolution des véhicules à l'intérieur de l'enceinte de l'activité.

Ces impératifs ne sont pas susceptibles de décourager les candidats éventuels. Ils concourent à la bonne image de marque de leur activité.

La protection de certains éléments du paysage est assurée.

4.6 – ZONE UF

Cette zone sise rue du Fourneau occupe une superficie de 3 ha 93 a 20 ca.

Sa vocation industrielle existe. L'ensemble de l'espace est occupé par des activités.

En fait les bâtiments existants ont été remarquablement réhabilités par la Commune qui a par la même occasion réaménagé le cadre de vie et l'environnement de la totalité de cet espace.

Le P.L.U. assure la conservation de cette zone exemplaire et pérennise son utilisation actuelle.

4.7 – LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Ces zones d'urbanisation futures occupent un espace global de 45 ha 66 a 36 ca.

Elles peuvent sembler être trop importantes, mais dans les faits elles correspondent à la stratégie suivante :

- définir le développement durable de l'urbanisation
- permettre à l'agriculture d'orienter ses investissements en toute connaissance des orientations futures en urbanisation.

Comme il a déjà été exposé, en ce rapport, leur situation vise à recentrer l'urbanisation et à combler les vides générés par l'urbanisation linéaire due au POS d'origine.

Ces zones d'urbanisation sont dénommées « AU ». Elles comportent deux systèmes juridiques quant à leur utilisation.

Les zones 1 AUc qui sont consacrées à l'habitat, le commerce, services, artisanat, d'une contenance globale de 18 ha 55 a 29 ca.

Leur ouverture à l'urbanisation ne requiert aucune procédure particulière. Elle s'effectue dans les conditions prévues par le règlement de zone à l'occasion de la réalisation de : lotissements, permis de construire groupés, travaux d'aménagement par une association foncière etc....

Ces zones sont dites à « règlement alternatif » dont l'urbanisation peut être d'initiative publique ou privée.

Comme pour les zones « U » le corps de règles a pour objectif principal d'orienter l'aspect des édifices à construire vers l'architecture dite « avesnoise », d'éviter l'édification de grands immeubles collectifs, d'éviter également l'effet de rue et maintenir un habitat très aéré, et protéger le paysage.

Les zones 2AU qui sont consacrées dans le futur :

- « C » à l'habitat, le commerce, les services, l'artisanat, espace d'une superficie de 25 ha 10 A 01 ca.
- « e » à vocation d'activités, espace d'une superficie de 2 ha 01 a 06 ca.

Dans ces espaces la construction est interdite, sauf initiative publique :

- soit par révision du Plan Local d'Urbanisme
- soit par création d'une zone d'aménagement concerté

Ces zones sont dites à « règlement strict ».

4.8 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés figurant au PLU sont de 2 types. Ils font l'objet du dossier annexe N° 1.

22 emplacements sont réservés : soit pour la création de voies de circulation rattachant les zones AU au réseau des voies publiques existantes, soit pour l'élargissement de voies publiques existantes.

Ces emplacements ne concernent que la voirie communale.

1 emplacement réservé pour la création éventuelle d'un « château d'eau ».

Cet ensemble de réservation permettra d'assurer la circulation ainsi que l'arrivée des réseaux nécessaires à l'urbanisation future et durable envisagée par le présent PLU.