

# Les grands principes de zonages

1. Les zones urbaines (U)
2. Les zones à urbaniser (AU)
3. Les zones naturelles (N)
4. Les zones agricoles (A)

## 1. Les zones urbaines (U)

### 1.1 Contenu des zones U

Les zones U rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au-delà de cette approche générique, le territoire urbanisé se décline en plusieurs zones urbaines. Ce découpage des zones se différencie au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, passé historique...). Dans le détail, ces zones sont elles-mêmes découpées en sous secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière (bien qu'ils s'intègrent dans le cadre général de la zone identifiée). Il s'agit notamment des zones inondables.

L'affectation des différents zonages sur le territoire urbain de l'agglomération repose sur deux critères complémentaires, à savoir :

- le maintien de formes urbaines dans les quartiers constitués
- l'évolution vers d'autres formes urbaines plus adaptées à la demande dans la continuité de structures existantes.
- La discontinuité d'urbanisation entre le domaine de la vieille ville en fond de vallée et les nouveaux quartiers des plateaux.

### 1.2 Les zones Ua : le centre ancien

Ces zones englobent toute la partie historique du centre ville. Elles sont totalement inscrites dans le périmètre de la ZPPAUP. Elles comportent une partie située en zone inondable. Ses limites s'appuient au nord et au sud sur les coteaux en zones naturelles, à l'ouest sur la rivière Creuse et à l'est sur une zone urbaine plus récente (place d'Espagne).

Cette zone représente 7.03 ha de la commune dont 1.40 sont situées en zone inondable.

Cette zone est caractérisée par une très forte identité et une densité de bâtiments anciens importante principalement destinés à la rénovation ou à la reconstruction.

### 1.3 Les zones Ub : les faubourgs de la ville

Ces zones urbaines représentent l'ensemble des quartiers pavillonnaires plus récents qui se sont développés au fil du temps en périphérie des zones Ua.

Cette zone est en partie inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP. Ses limites sont en grande partie appuyées sur des zones naturelles qui en limiteront l'extension, sur des zones urbaines moins sensibles qui les prolongent (Uc), et enfin sur deux zones AU (la Cote Verte qui permettra d'envisager un développement pavillonnaire) et Aut (le site de la Rebeyrette au sud destiné à un parc paysager à vocation touristique).

Cette zone comprend des sous secteurs Ubi correspondant aux zones inondables inscrites au PPRI. Elle représente une surface totale 83.32ha dont 5.07 sont en Ubi.

Compte tenu de sa densité actuelle, cette zone offre très peu de possibilités de constructions neuves.

y

#### 1.4 Les zones Uc : les villages

Les zones Uc sont de trois types :

- celles qui englobent les quartiers urbanisés constitués et situés dans le prolongement des zones Ub (la Rebeyrette, la rue Jean Jaurès, le quartier de la gare et la vallée de )
- les zones comprenant les villages les plus importants, ou des quartiers pavillonnaires qui se sont développés autour de bâtiments plus anciens. Les plus importants sont : quartier du mont, quartier de la Chassagne, le quartier des Buiges, quartier de la Rebeyrette.
- Elles englobent enfin des villages plus isolés et qui se sont développés ponctuellement tels que la Lune, les Combadeaux, la Seiglière, la Grave, la Cube.

Ces zones comprennent un secteur Uci correspondant aux zones inondables inscrites au PPRI. Une partie de ces zones est située en ZPPAUP. Elles représentent une surface de 118.99ha dont 11.33 ha sont situés en Uci.

Les limites de ces zones sont définies par l'urbanisation existante dont les contours sont parfois élargis. Ainsi, les parties les plus diffuses de ces zones offrent des possibilités de constructions neuves qui permettront de confirmer et de densifier l'urbanisation de ces secteurs tout en limitant une extension désordonnée.

#### 1.5 Les zones Ud : commerce et artisanat

Il s'agit effectivement de secteurs urbanisés à vocation spécifique de commerce ou d'artisanat. Ces secteurs comprennent également des extensions limitées par le prolongement d'urbanisation existante et pour lequel des projets d'extension existent.

Il s'agit principalement de la vallée de la Queuille, du secteur de Meudeux, du secteur du Puy du Roi, de la zone commerciale de la Rebeyrette.

Ce secteur représente une surface de 17ha dont 6.70 ha sont situés en Udi (zone inondable au PPRI).

#### 1.6 Les zones Ut : tourisme

Il s'agit d'une zone unique englobant les équipements du stade au nord de la commune et qui sont complètement enclavés dans la vaste zone agricole du Marcillat. Cette zone confirme

ainsi les équipements existants et permettra de construire des bâtiments ou équipements qui pourraient s'avérer nécessaire.

Elle représente 4.90 ha.

Le secteur du terrain de camping est quant à lui situé dans le périmètre inondable. Cette zone Uti représente une surface 1.39 ha.

### 1.7 La zone Ui : industrielle

Il s'agit de la zone du Mont qui a fait l'objet d'une urbanisation de part et d'autre de la route départementale et qui offre très peu de possibilité d'extension. Cette zone est donc limitée par 3 zones AUi qui elles, offriront des possibilités d'agrandissement.

Cette zone Ui représente 24.03 ha.

## 2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

D'une manière générale ces zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux, commerces, services, etc..).

Les zones AU constituent les principaux sites de développement et d'évolution de l'agglomération. Il s'agit de proposer dans la commune une offre foncière suffisante pour répondre aux besoins en logements tout en permettant d'infléchir l'étalement urbain.

La localisation de ces zones croisent les données urbanistiques qui fait la part aux demande en terme de terrains constructibles et les données paysagères et naturelles qui préservent le milieu naturel et les paysages.

La délimitation des zones AU situées en bordure d'espaces naturels, s'appuie essentiellement sur des éléments naturels tel que les lisières boisées, les haies principales, les cours d'eau ... ou bien des tracés de voies ou de chemins. Ce calage des zones de future urbanisation aux motifs linéaires naturels est extrêmement important pour assurer une bonne intégration du domaine bâti et éviter l'effet de mitage ou de placage artificiel de zones construite sur le paysage rural. Il convient donc de bien protéger ces motifs au titre d'éléments de paysage pour assurer leur existence dans le temps.

Pour éviter les voies sans issues qui ne débouchent pas et transforment un lotissement en poche sans relation avec le reste de la ville, des tracés de voies sont cartographiées, appuyées sur les formes du relief et sur les motifs de paysage (haies, lisières, chemins...). Ces tracés donneront une structure logique et composée pour l'urbanisation future.

Il convient lors des phases successives d'urbanisation de marquer chacune des étapes par un traitement de seuils ou de limites afin de ne pas laisser en permanence le sentiment de quartiers inachevés.

Enfin, l'ouverture de nouvelles zones AU ne doit pas exposer de nouvelles populations à des risques naturels. C'est pourquoi aucun secteur situé en zone rouge du PPRI ont été classés en zone AU.

Les zones AU présentent actuellement un caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elles doivent également permettre de cibler des secteurs à vocation très spécifique telle que :

AUg : création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage

AUt : aménagement touristique du méandre de la Rebeyrette. Ce secteur est caractérisé par une géographie très particulière issue d'un ancien méandre de la Creuse. Au centre, une colline boisée, l'ancien méandre lui même et les versants en amphithéâtre possèdent de très fortes potentialités pour la création d'un parc paysager à vocation touristique dans la continuité des jardins de la roseraie. L'aménagement touristique induit une possible remise en eau d'une partie de la vallée. Il n'est pas possible de préciser les secteurs constructibles alors que le plan d'aménagement du parc n'est pas élaboré. Cette zone devra faire l'objet d'une étude spécifique et d'ensemble. Les constructions devront être implantées à une altitude supérieure aux zones inondables, sans pour autant dépasser une certaine cote de niveau.

AUi : extension des zones industrielles du Mont

Une zone AUd est également créée en continuité de la zone Ud existant à Maudeux. Cette zone entre dans le cadre de l'aménagement du carrefour qui pourrait entraîner une modification de l'accès existant.

Les limites de ses zones d'habitation permettront également de confirmer la vocation d'habitation de quartier tels que la Chassagne, les Buiges, le plateau du Mont.

Les surfaces des zones AU se répartissent ainsi :

AU (habitation) : 32.32 ha

AUi (industriel) : 10.95 ha

AUg (gens du voyage) : 1.56 ha

AUt (tourisme) : 16.06 ha

AUd (commerce) : 3.41 ha

### **3. Les zones naturelles (N)**

Les zones naturelles, souvent forestières identifient les espaces à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de

vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels sans grandes exploitations agricoles ne pouvant justifier un classement en zone A. Pour l'essentiel, il s'agit des zones boisées classées, ou non et des flancs de collines.

#### La zone N

Elle regroupe les grandes entités naturelles qui présentent des caractéristiques reconnues sur des plans biologiques, écologiques, forestier, paysager.

Les bois de la vallée de la Beauze possèdent une valeur écologique particulière qui a motivé le statut de ZNIEFF. De façon général, les boisements existants sur la commune possèdent une grande diversité d'essences forestières qui préserve un équilibre entre résineux et feuillus.

Les coteaux ouverts sur les coteaux escarpés des vallées possèdent également une grande valeur écologique. Ils possèdent notamment un intérêt floristique pour les formations de landes et de corniches rocheuses, et un intérêt pour la nidification d'oiseaux protégés. Cet intérêt écologique se couple d'un intérêt paysager : le maintien de ces milieux ouverts permet de mettre en valeur les éperons rocheux et d'ouvrir des points de vue sur la ville d'Aubusson. Ces coteaux tendent à se refermer et une gestion des milieux ouverts est à envisager.

Les bords de rivières possèdent des ripisylves de grande valeur le long de la Creuse et de ses affluents, ce qui a parfois motivé le classement en zone N de certains fonds de vallée.

Cette zone est inconstructible. Seul, des équipements visant à consolider la nature de la protection pourrait y être autorisé.

#### Les zones Np

Ce sont des zones protégées au titre de périmètre de protection de captage. Elles sont inconstructibles

#### Les zones Nu

Il s'agit des zones urbaines existantes et de petites tailles. Elles sont généralement enclavées dans des zones naturelles (inconstructible) ou agricoles. Ces zones permettront une mise en valeur du patrimoine existant et offriront des possibilités d'extensions limitées.

### **4. Les zones agricoles (A)**

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. A ce titre, l'activité agricole est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit donc d'espaces préservés de l'urbanisation.

En complément, une partie des zones N évoquées ci-dessus recoupe aussi des espaces pouvant intégrer les fonctions agricoles mais non classés en A dans la mesure où ils concernent des

sites qui, soit bénéficient d'une certaine richesse écologique et/ou biologique, soit recourent des espaces anciennement agricoles et aujourd'hui en déshérence et plus ou moins mités.

Les territoires concernés sont des sites accueillant une exploitation agricole significative notamment en marge de l'espace urbain ou des sites non valorisés sur le plan agricole mais bénéficiant d'un bon potentiel agronomique

Les fonctions de la zone A sont exclusivement agricole (pérennisation du potentiel foncier) et accessoirement des fonctions d'accueil de bâtiments d'activités nécessairement liés à l'activité agricole existante.

Les zones agricoles représentent une surface de                    ha

Les habitats de tiers (non exploitants agricoles) sont exclus de la zone agricole et groupés en zone Nu (vocation urbaine)

### **Récapitulatif**

|          |          |
|----------|----------|
| Zones U  | 256ha58  |
| Zones AU | 64ha43   |
| Zones N  | 799ha13  |
| Zones A  | 802ha86  |
| Total    | 1923ha00 |