



Les objectifs du zonage

- Spatialiser l'occupation des sols du territoire
- Donner une information claire sur les possibilités d'évolution de chacun des secteurs du territoire en fonction de leurs caractéristiques (milieu urbanisé, milieu naturel, milieu à risque...)
- Protéger les espaces agricoles et naturels du territoire en y limitant la constructibilité
- Densifier les espaces bâtis du bourg et du Haut-Croisy

Les zones du PLU

→ **La zone Urbaine (U)** Favoriser la continuité urbaine et préserver les caractéristiques architecturales locales

La zone U du PLU englobe l'ensemble des parties urbanisées agglomérées du territoire. « Elle délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Elle rassemble donc les constructions existantes et les constructions potentielles pouvant prendre place sur les emprises aujourd'hui non bâties mais situées au cœur des parties urbanisées. La zone U du PLU a déterminé un secteur particulier (secteur urbain d'activités, Ua) pour encadrer les constructions économiques présentes au niveau du Béchet, de la fromagerie et de la vallée Coqueline.

→ **La zone Agricole (A)** Affirmer la vocation agronomique des sols et permettre le développement de l'activité agricole

La zone A du PLU englobe l'ensemble des « terres agricoles du territoire qui ont un potentiel agronomique et économique ». Les espaces de prairies comme les espaces de labours sont donc identifiés. La zone A du PLU a déterminé un secteur particulier (secteur agricole protégé, Ap) dans la vallée afin d'éviter l'implantation de bâtiments volumineux dans ce contexte paysager particulier et prendre en compte le risque d'inondation. Un autre secteur particulier (secteur agricole d'activités Aa) est défini au niveau de l'emprise de stockage des boues de Boursin.

→ **La zone Naturelle (N)** Pointer les espaces sensibles du territoire qui ont une valeur écologique et paysagère et qui doivent être strictement préservés.

La zone N du PLU englobe les secteurs particuliers de la commune qui ont une « valeur écologique, forestière, paysagère » et qui doivent être protégés pour ces raisons du mitage de l'urbanisation. Le PLU a déterminé un secteur particulier (secteur naturel de loisirs, NI) au niveau du Béchet pour que l'activité présente puisse développer son offre de loisirs de plein air et un autre secteur particulier (secteur naturel d'équipement, Ne) au niveau de l'emprise de la station de pompage, située au bord de l'Eure, route de Ménilles.

Les outils du PLU

- **Les emplacements réservés** : le plan identifie les emprises nécessaires aux projets de circulation piétonne et d'aménagements hydrauliques
- **La protection du patrimoine** : le plan identifie les éléments du petit patrimoine naturel et bâti pour les protéger
- **L'évolution des corps de ferme** : le plan identifie un corps de ferme pour prévoir son futur changement de destination
- **La prise en compte des risques** : le plan identifie l'ensemble des secteurs qui sont soumis au risque inondation
- **Le développement des circulations douces** : le plan identifie les itinéraires dédiés à la circulation des piétons, vélos...

