

La troisième étape est celle qui rend le projet de PLUi de plus en plus concret et perceptible. Quelles seront les zones urbaines, à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles ? Et quels seront les usages possibles des sols de ces différentes zones ?

Passage au réel

L'étape règlement et zonage est la "transcription technique" du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui est lui le projet politique porté par les élus du territoire. Il s'agit de décliner les quatre axes stratégiques et leur 19 orientations associées, sur le terrain.

Règlements et Orientation d'aménagement et de programmation

Les règlements écrit et graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Quelles sont leurs fonctions ?

Le règlement écrit

Il présente de manière rédigée toutes les règles applicables à chaque parcelle :

- Les dispositions générales.
- Les dispositions possibles pour chaque zone.

Le règlement graphique

Il permet de visualiser une partie des règles applicables à chaque parcelle à travers un plan de zonage découpant le territoire en zones. Il est présenté sous la forme d'une carte avec différentes couleurs matérialisant les différentes zones.

Tout projet de demande d'autorisation des sols (permis de construire et autres) doit se référer aux règlements écrit et graphique pour connaître les règles applicables à un endroit précis.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles définissent des principes d'aménagement sectoriels ou thématiques. Elles identifient de secteurs à enjeux bénéficiant de disposition spécifiques.

Les principales règles sur lesquelles le PLUi peut agir

Il y a trois règles principales sur lesquelles un projet local d'urbanisme intercommunal peut influencer.

L'affectation des sols et la destination des constructions

Le règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée. Il définit :

- Les usages et les affectations des sols, les types d'activités et les destinations et les sous-destinations interdites.
- Les destinations, les sous-destinations et les natures des activités soumises à des conditions particulières.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Le règlement permet de définir la forme des constructions d'une zone concernée, et participe à améliorer l'esthétique. Il définit :

- La volumétrie et l'implantation des constructions.
- L'aspect extérieur des constructions.
- Le traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis, ainsi que les abords des constructions.
- Le stationnement.

Les équipements et les réseaux

Le règlement détermine la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiés des constructions. Il définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et les accès.
- Les services (déchets, lutte contre l'incendie, etc.).
- Les réseaux d'eau et d'énergie (électricité, géothermie, etc.).
- Les réseaux d'assainissement (rejets dans les égouts, etc.).
- Les infrastructures et réseaux de communication électronique (téléphone, fibre, etc.).

ZU : zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones construites ou artificialisées, et suffisamment bien desservie en voirie et en réseaux. Plusieurs types de zones urbaines existent, afin de permettre une adaptation des règles aux différents contextes bâtis. On retrouve ainsi des zones urbaines mixtes (accueillant une diversité de destination dont la principale est l'habitat), et des zones urbaines spécialisées.

Les zones urbaines mixtes

- Zones UA : centres-villes et cœurs de bourgs compacts.
- Zones UB : centres-villes, bourgs et faubourgs "aérés".
- Zones UC : centres de villages et hameaux.
- Zones UD : secteurs d'habitat pavillonnaire.
- Zone UE : ensembles d'habitat collectif.
- Zone UF : ensembles d'habitat groupé.

Les zones urbaines spécialisées

- Zone UX : zones d'activités économiques (ZAE) dédiées à l'accueil d'activités économiques.
- Zone UY : zones d'activités économiques (ZAE) dédiées à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou logistiques.
- Zone Ai : Stecal permettant le développement de projets d'activités artisanales ou industrielles.
- Zone UR : zones réservées à l'accueil d'équipements collectifs spécifiques.
- Zone US : zones réservées à l'accueil d'équipements scolaires, sportifs, socio-culturels ou de santé.
- Zone UT : zones réservées à l'accueil d'équipements touristiques.

ZAU : zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des zones de projet pour de l'habitat, des équipements, des activités économiques... Elles doivent comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZA : zones agricoles

Les zones agricoles correspondent aux terrains, installations et constructions utiles à l'agriculture. Le principe de ces zones est la préservation des terres agricoles. Les constructions existantes peuvent évoluer sous certaines conditions, mais il n'est pas possible d'en construire de nouvelles (hors exploitations agricole ou forestière).

Le PLUi prévoit la possibilité d'évolution du bâti n'ayant plus d'usage ou de perspective d'usage agricole avéré, pour répondre à un double objectif :

- Préservation et valorisation du patrimoine.
- Réinvestissement du bâti vacant.

Le règlement graphique cible les bâtiments ou l'ensembles de bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

ZN : zones naturelles

Les zones naturelles sont les secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de la présence et de la qualité des espaces naturels, du paysage, des ressources ou des risques naturels.

Le principe de ces zones est la préservation des milieux naturels ou des espaces forestiers. Les constructions existantes peuvent évoluer sous certaines conditions, mais il n'est pas possible d'en construire de nouvelles (hors exploitations agricole ou forestière).

Consulter

Le règlement graphique

Le règlement écrit

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les autres étapes

