

9. La traduction réglementaire et opérationnelle du projet de territoire : zonage, règlement, OAP

Les grands principes du zonage (règlement graphique) du PLUi

Le règlement graphique (zonage) identifie les zones constructibles, les zones devant rester naturelles, celles dédiées à l'agriculture, aux activités économiques, touristiques, de loisirs, etc. C'est un document opposable aux tiers.

Les zones à vocation d'habitat et d'équipement

- En secteur urbain :**
 Zone UA (bourgs et centres-bourgs)
 Zone UB (périphérie des bourgs)
 Zone UC (hameaux à conforter)
 Zone UE (équipements publics, collectifs, de santé, de loisirs, ...)
- En secteur à urbaniser :**
 Zone 1AU (à urbaniser à court terme)
 Zone 2AU (à urbaniser à long terme, nécessitant une modification ou révision du PLUi)

Les zones à vocation d'activités

- En secteur urbain :**
 Zone UY (activités économiques, commerciales, industrielles, ...)
- En secteur à urbaniser :**
 Zone AUY (extension future des zones d'activités, à court terme)
- En secteur naturel :**
 Sous-secteur Nc (exploitation de carrières à ciel ouvert)

Les zones à vocation touristique

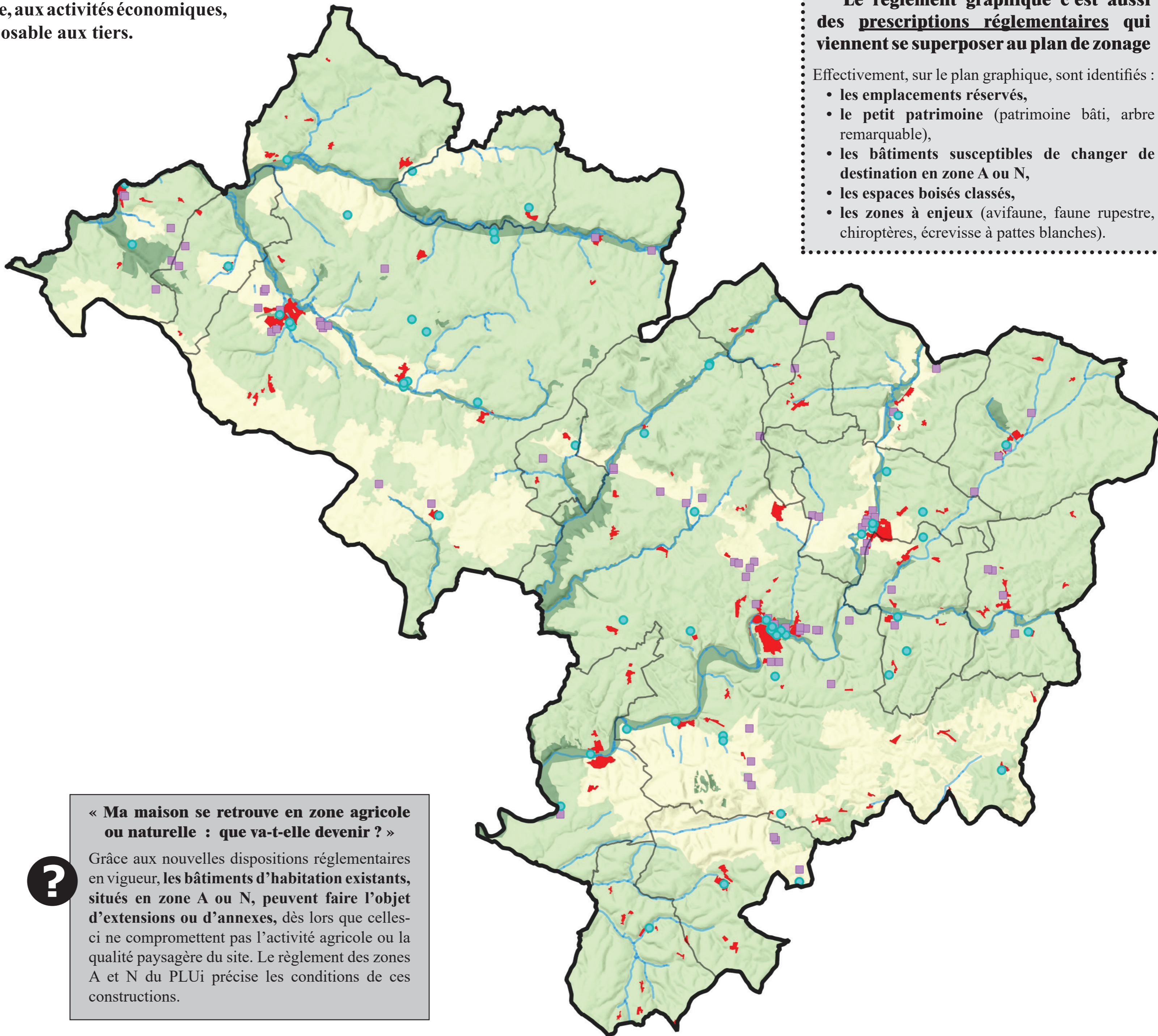
- En secteur urbain :**
 Zone UT (secteurs touristiques bâtis : hôtellerie...)
- En secteur naturel :**
 Sous-secteur Nt (naturel touristique non ou peu bâtie, de type camping)
 Sous-secteur Na (lié à des aérodromes privés)
 Sous-secteur Ni (naturel de loisirs)

Les zones agricoles

- Zone A (agricole)

Les zones naturelles

- Zone N (naturelle)
 Sous-secteur Np (naturel protégé pour des raisons d'ordres écologiques et/ou paysagères)



Le règlement graphique c'est aussi des prescriptions réglementaires qui viennent se superposer au plan de zonage

Effectivement, sur le plan graphique, sont identifiés :

- les emplacements réservés,
- le petit patrimoine (patrimoine bâti, arbre remarquable),
- les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N,
- les espaces boisés classés,
- les zones à enjeux (avifaune, faune rupestre, chiroptères, écrevisse à pattes blanches).

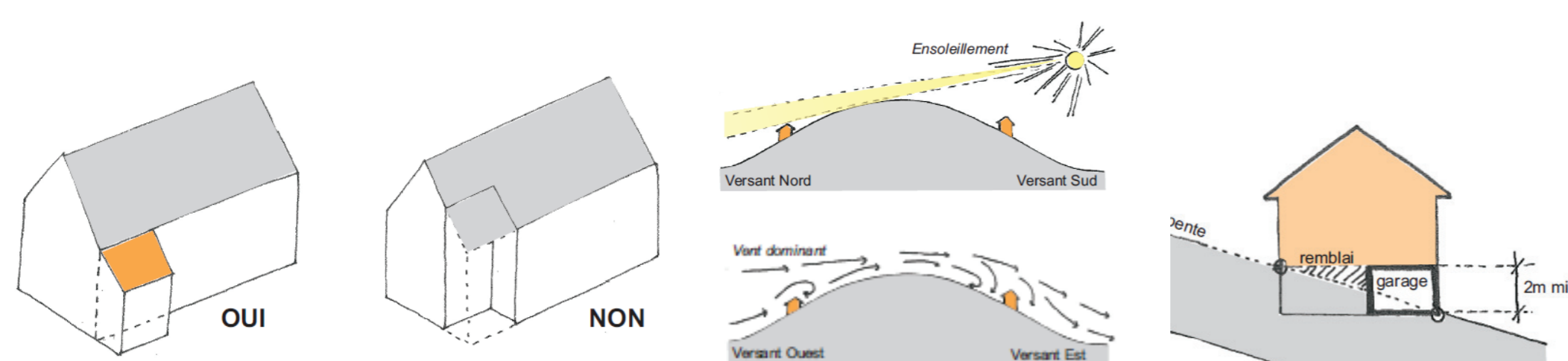
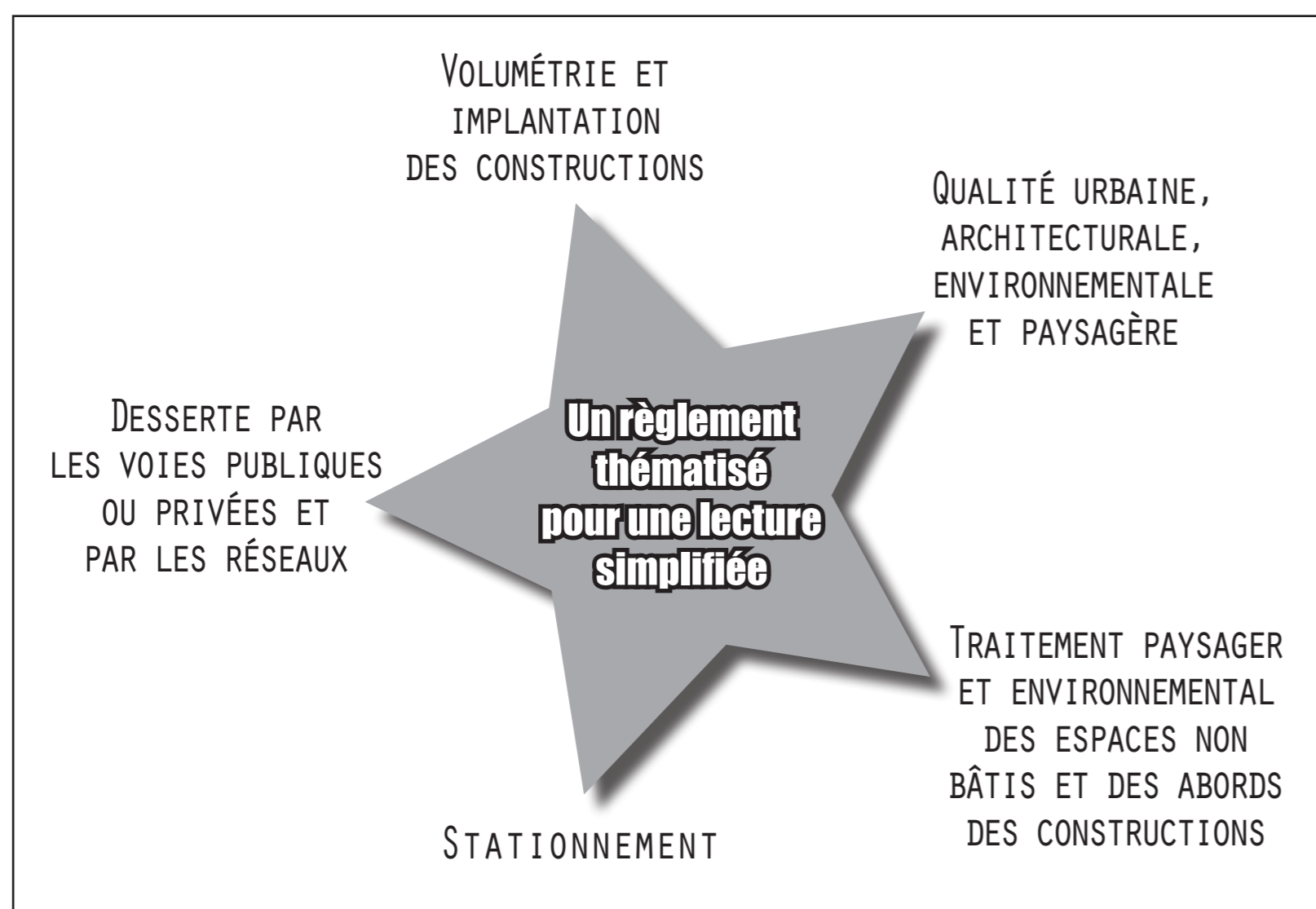
« Ma maison se retrouve en zone agricole ou naturelle : que va-t-elle devenir ? »

Grâce aux nouvelles dispositions réglementaires en vigueur, les bâtiments d'habitation existants, situés en zone A ou N, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement des zones A et N du PLUi précise les conditions de ces constructions.

Les grands principes du règlement écrit : comment construire ?

Le règlement écrit précise les conditions d'utilisation et d'occupation des sols pour chacune des zones définies dans le document graphique. Il édicte des règles générales en matière d'urbanisation et de construction. Ce document est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

En réponse à la modernisation du contenu des documents d'urbanisme, le PLUi de Dronne & Belle propose un « nouveau » règlement rédigé de façon thématique. Il n'est pas présenté par type de zone selon une quinzaine d'articles, mais catégorisé comme suit :



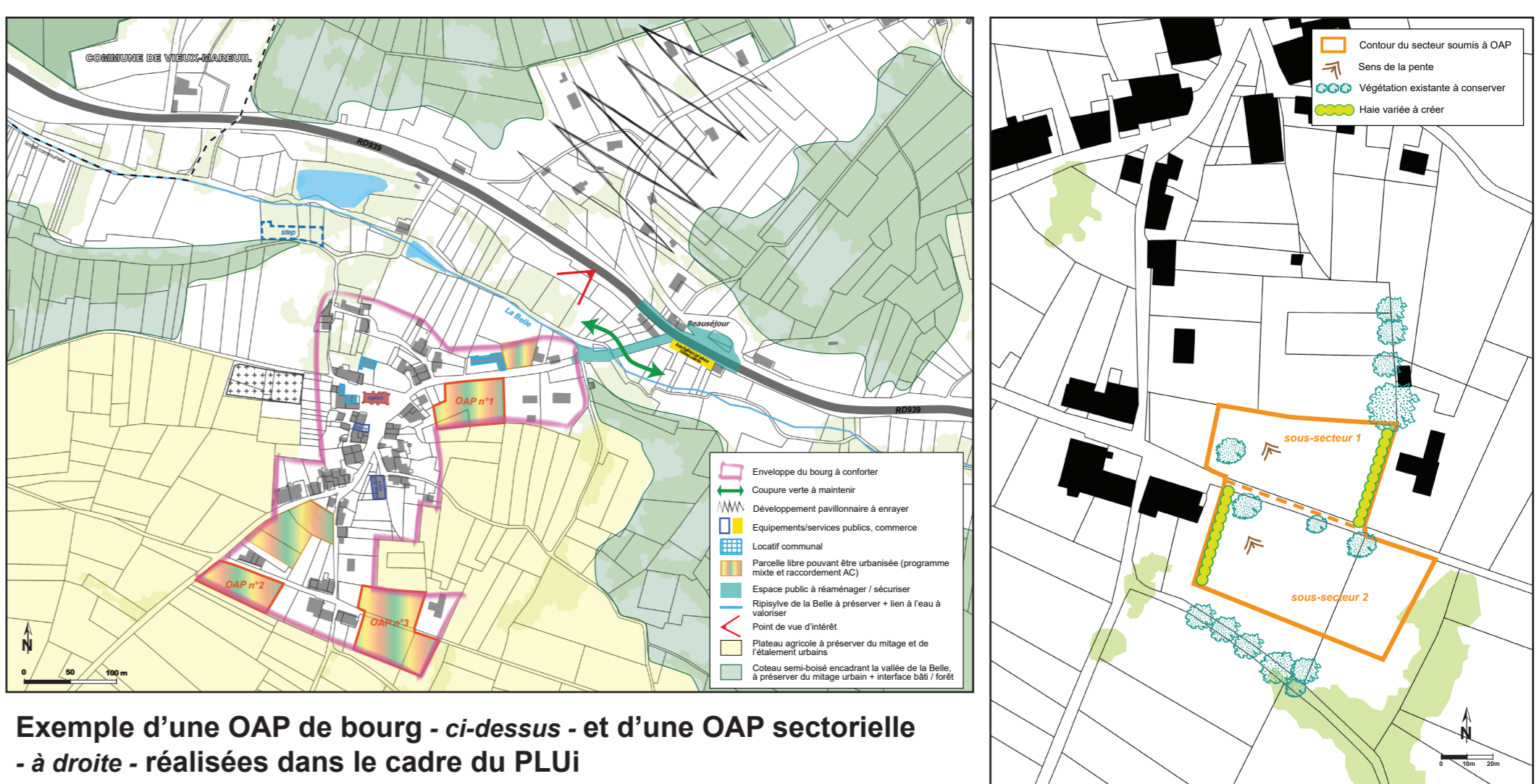
Mise en oeuvre opérationnelle du projet de territoire : les OAP

◆ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP permettent de traduire des objectifs fixés dans le PADD. Elles précisent les aménagements attendus (accès, desserte, espaces verts...), la programmation (nombre et types de logements...), le phasage éventuel. Les OAP sont directement opposables aux autorisations d'urbanisme : toute demande de travaux déposée doit être compatible avec ces dispositions.

Dans le PLUi, trois types d'OAP sont présentes :

- Les OAP de bourgs : schéma global d'aménagement (accès, typologie des logements, densité, espaces publics, espaces verts, gestion de l'eau, des déchets...) pour chacun des 31 bourgs de Dronne & Belle, puis par secteur identifié (dents creuses identifiées en zones UA et UB et futures opérations de logements en zone 1AU).
- Les OAP au niveau de certains hameaux : cadrage des « grosses » dents creuses identifiées dans « les hameaux » (zone UC) pour garantir la densité attendue dans le PADD.
- Les OAP à vocation économique : définition d'une « charte de qualité » des zones d'activités, gage d'un certain niveau de qualité (environnementale et paysagère) pour les futurs aménagements (zones UY et AUY).



Exemple d'une OAP de bourg - ci-dessus - et d'une OAP sectorielle - à droite - réalisées dans le cadre du PLUi