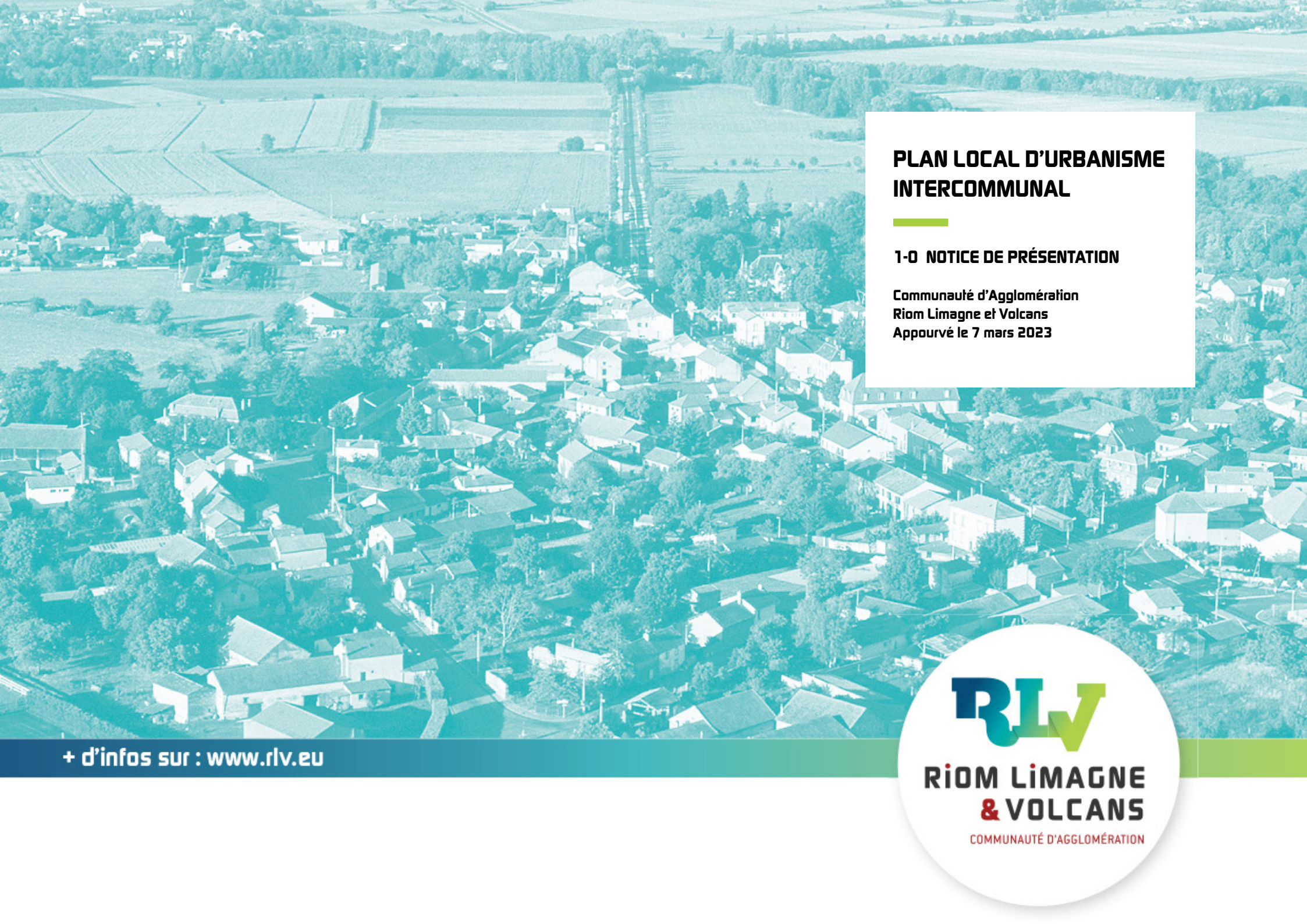




PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1-0 NOTICE DE PRÉSENTATION

Communauté d'Agglomération
Riom Limagne et Volcans
Approuvé le 7 mars 2023

+ d'infos sur : www.rlv.eu



**RIOM LIMAGNE
& VOLCANS**
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

SOMMAIRE

LE PLUi..... p.5

LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLUi p.5

LA DÉFINITION D'UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ p.6

Un projet fédérateur 6

Trois enjeux transversaux pour le territoire 6

LE PADD : CŒUR «POLITIQUE»

DU PROJET DE TERRITOIRE p.7

Qu'est-ce-que le PADD ? 7

Les grandes axes du PADD 7

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION p.8

Les OAP sectorielles 8

Les OAP thématiques 9

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE p.11

Le plan de zonage 11

Le règlement 14

LE PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est à la fois un document prospectif, traduisant un projet politique, et un document réglementaire, définissant un cadre légal en matière d'urbanisme.

Il détermine ainsi, à l'horizon d'une quinzaine d'années, des objectifs de développement pour le territoire en matière d'habitat, d'environnement, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement. Il fixe également des règles d'utilisation du sol et de construction, applicables sur l'ensemble du territoire.

Pour cela, le PLUi tient compte d'autres documents de planification et s'inscrit dans les orientations de territoires plus larges avec des contraintes et des enjeux qu'il doit respecter, notamment ceux du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Clermont et ceux des documents cadres de l'agglomération, dont le Programme Local de l'habitat (PLH) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) notamment.

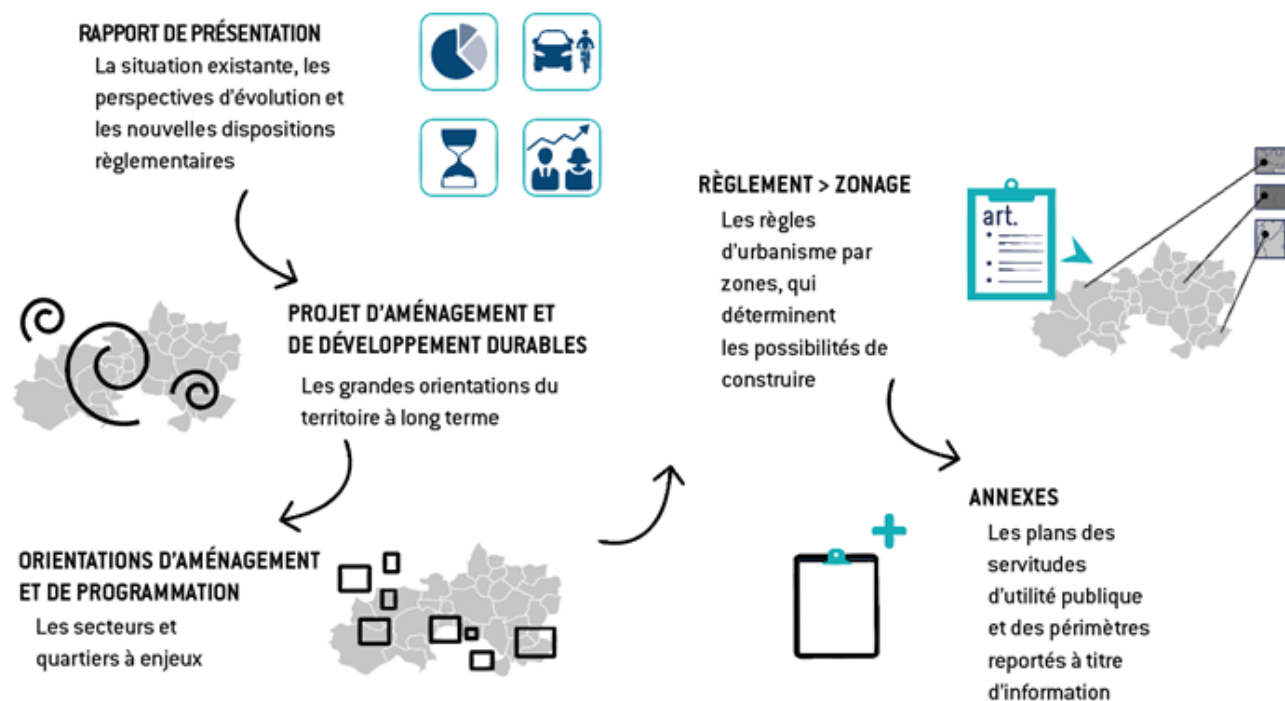
Le PLUi comprend plusieurs documents :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, justifie la déclinaison de ce projet dans les documents réglementaires et évalue les incidences des orientations du PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit le plan de développement stratégique du territoire à 10 ans. Les grandes lignes du projet sont déclinées sur certains secteurs de projet au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLUI

- Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Le règlement et le plan de zonage qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières et fixent des règles d'utilisation du sol pour chacune d'elles ;
- Les annexes regroupant les documents techniques concernant notamment les annexes sanitaires et réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, les contraintes et la liste des emplacements réservés.

Seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers dans un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet doit respecter l'esprit des OAP.



LA DÉFINITION D'UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ

UN PROJET FÉDÉRATEUR

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une étape cruciale dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération. Il est le fruit des réflexions des élus et d'une riche concertation avec les habitants. Ce projet fédère les 31 communes du territoire autour d'une vision partagée, cohérente et solidaire du territoire à l'horizon 10 à 15 ans.

Il intègre les exigences législatives et réglementaires qui s'imposent au projet et apporte une réponse au défi de la décentralisation et des lois successives en matière d'aménagement durable confortant le rôle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale dans l'élaboration des documents de planification urbaine. Le territoire se situe dans un contexte complexe où des enjeux variés et contradictoires sont à appréhender dans leur globalité : objectif de croissance économique et de maintien de l'emploi, lutte contre l'étalement urbain, vieillissement de la population, nécessité de revitaliser les centres-bourgs, amélioration de l'accès au logement et renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, transition environnementale, maintien de la qualité de l'air, prise en compte du changement climatique, raréfaction de la ressource en eau, etc. Pour la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans, il s'agit, tout en relevant ces défis, de renouveler les façons de faire de l'aménagement et d'affirmer un positionnement stratégique qui puisse répondre aux besoins des habitants et valoriser le cadre de vie.

Le projet parvient à fédérer également parce qu'il a été construit à partir d'un **fil rouge paysage** garantissant une approche transversale et une démarche sensible à la recherche d'objectifs qualitatifs. Afin de traduire ces objectifs, chaque axe du PADD débute avec une orientation pour le paysage qui s'applique de manière transversale aux quatre autres orientations stratégiques.

TROIS ENJEUX TRANSVERSAUX

POUR LE TERRITOIRE

Le changement climatique

Le territoire est particulièrement sensible au changement climatique qui a déjà un impact fort notamment sur l'agriculture, les forêts et l'eau. Face à ces défis, la Communauté d'Agglomération doit s'adapter aux effets du changement climatique et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les compétences exercées par la Communauté d'Agglomération en font un acteur incontournable de la mise en œuvre de cette lutte, en particulier à travers les stratégies et actions menées dans les domaines de l'énergie, des déplacements et de l'urbanisme. La réponse à ces enjeux climatiques a déjà été travaillée avec l'élaboration du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), qui s'est inscrit dans des objectifs correspondant à un scénario de hausse des températures contenue sous les 2°C, avant d'être adopté le 05 novembre 2019.

L'évolution des modes de vie

À l'image de diverses tendances nationales et locales, les modes de vie ont largement évolué sur le territoire de l'agglomération : vieillissement de la population, séparations, décohabitation tardive, habitudes de consommation, distance au lieu de travail, etc. Riom Limagne et Volcans souhaite apporter des réponses à ces enjeux sociétaux en faisant évoluer les modes d'aménagement du territoire. Plusieurs actions ont déjà été mises en œuvre comme le Programme Local de l'Habitat, approuvé le 05 novembre 2019, le moratoire sur le commerce, la programmation d'équipements majeurs.

Par ailleurs, la crise sanitaire liée au coronavirus a entraîné des bouleversements durables dans les modes d'habiter, dans le rapport au travail, dans les pratiques de mobilité, dans le rapport à l'écologie et plus globalement dans les modes de vie de chacun. Le PLUi doit par conséquent prendre en compte ses évolutions, les traduire spatialement et mettre en œuvre des objectifs tout en veillant à organiser un fonctionnement urbain favorisant les interactions et les opportunités.

La notion de bien commun

La Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans fait le choix de considérer l'ensemble des paysages produits par les actions humaines (paysages urbains, naturels et agricoles) comme des biens communs. La notion de bien commun est définie à travers trois dimensions essentielles : la présence d'une ressource, sa gestion par une communauté ouverte et le fonctionnement selon des règles transparentes. Ainsi, les paysages sont gérés par la communauté des usagers du territoire en fixant trois règles pour organiser sa gestion : mettre la notion d'intérêt général au préalable des choix d'urbanisme, fixer un objectif de qualité du paysage produit dans tous les projets et évaluer ces projets à travers leurs incidences sur les singularités paysagères. À travers ces règles, le paysage devient un guide pour la mise en œuvre des projets et un support d'évaluation permettant de les apprécier selon des critères fixés collectivement.

LE PADD : CŒUR «POLITIQUE» DU PROJET DE TERRITOIRE

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supérieure (le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont et d'autres documents adoptés par l'agglomération comme le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)).

Ces grandes orientations seront présentées et débattues en Conseil Communautaire, puis au sein de chaque conseil municipal.

Le rôle du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens. Il traduit le projet de territoire porté par les élus et dessine les lignes de forces du projet intercommunal à horizon de dix à quinze ans. Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation. Les pièces réglementaires - orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement - doivent être cohérentes avec les grandes orientations du PADD.

Il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- > Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- > Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération,
- > Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1

UN TERRITOIRE MOTEUR À L'ÉCHELLE RÉGIONALE VALORISANT SES SINGULARITÉS

A travers ce premier axe du PADD, les élus souhaitent mettre en œuvre un projet de territoire fédérateur pour l'ensemble des communes en valorisant les singularités du territoire. L'objectif est également d'être moteur dans les domaines présentés par les grandes orientations qui suivent et de fixer des ambitions en matière d'attractivité et d'influence du territoire à l'échelle du pôle métropolitain Clermont-Vichy-Auvergne. Le territoire souhaite se montrer prêt à accueillir de grands projets de développement qui se présenteraient sans être connus à ce jour. Enfin, cet axe permet de penser le territoire à une échelle plus vaste, intégrée aux dynamiques plus large que le territoire de l'agglomération.

AXE 2

UNE DÉMARCHE DE PROJET VERTUEUSE ACCOMPAGNANT L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

Ce deuxième axe du PADD permet de penser l'aménagement du territoire à une échelle locale opérationnelle, celle des quartiers, des rues, des jardins. Il vise à développer un guide opérationnel transversal fixant des critères pour l'insertion qualitative des projets dans leur environnement, l'efficacité foncière, le renforcement de l'armature urbaine et des centres-bourgs et la limitation de l'étalement urbain.

AXE 3

DES ACTIONS TRANSVERSALES PERMETTANT DE FAIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le troisième axe du PADD s'intéresse au contexte global dans lequel se place le territoire : le changement climatique et ses conséquences directes. Il permet d'énoncer des actions ambitieuses et transversales pour lutter et s'adapter à ce défi. L'objectif est également de parvenir à réaliser la transition écologique tout en prenant en compte les impacts sur la qualité du paysage qu'elle pourra avoir.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LES OAP SECTORIELLES

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

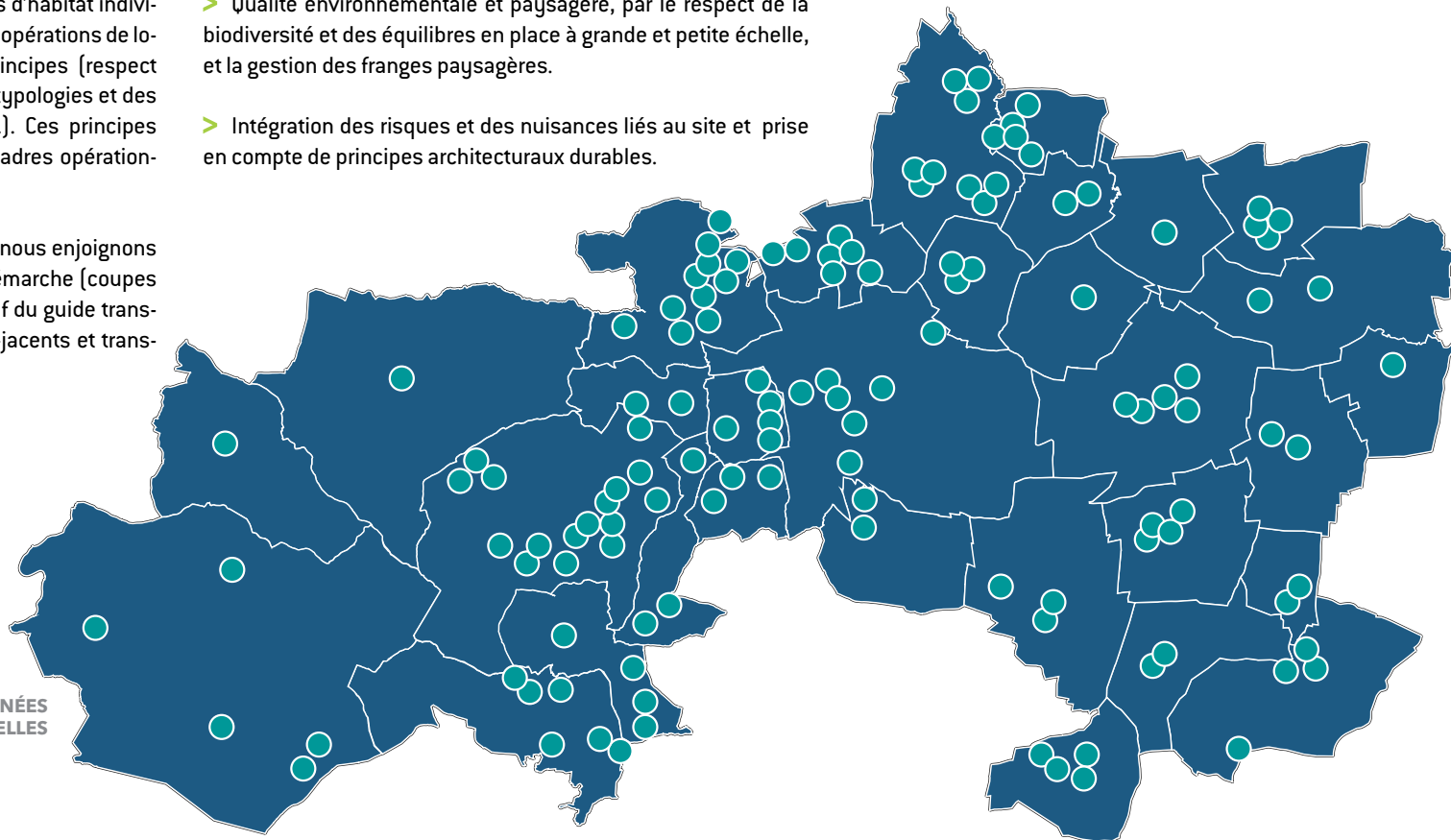
Conscient des limites écologiques et urbaines du modèle unique de lotissement d'habitat individuel mais aussi du fait que la production de lotissements pavillonnaires standardisés ne répond que très partiellement aux besoins et aux désirs d'habitat individuel des français, nous proposons d'enrichir les opérations de logements, par la prise en compte de plusieurs principes (respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage existant...). Ces principes sont à la fois des objectifs à atteindre et des cadres opérationnels pour les OAP.

L'OAP ne pouvant graphiquement tout résumer, nous enjoignons quelques exemples concrets pour préciser la démarche (coupes de voirie, traitement des franges, etc.). L'objectif du guide transversal est de bien expliciter les principes sous-jacents et transversaux à chacune des OAP.

Quatre grandes orientations sont suivies :

- > Enrichissement et diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel et collectif.
- > Intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.
- > Qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères.
- > Intégration des risques et des nuisances liés au site et prise en compte de principes architecturaux durables.

COMMUNES CONCERNÉES
PAR UNE OU PLUSIEURS OAP SECTORIELLES



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LES OAP THÉMATIQUES

L'OAP «PAYSAGES»

La Communauté d'Agglomération Riom, Limagne, Volcans a décidé de faire du paysage un fil rouge de l'élaboration de son PLUi. Cette problématique a été au cœur de l'écriture des différentes pièces du PLUi, garantissant transversalité de la réflexion et exigence de qualité dans les futurs aménagements à réaliser. L'enjeu de l'OAP thématique «Paysages» est donc de concrétiser cet engagement, en identifiant les différents niveaux de projet pour préserver, gérer et aménager les paysages.

Ainsi l'objectif de l'OAP est de :

- Décliner de manière fine l'ambition de la Communauté d'Agglomération de faire du paysage un fil rouge de la démarche PLUi, mais aussi des futurs projets urbains
- Contribuer à la sensibilisation des pétitionnaires et des services instructeurs sur la question du paysage ;
- Donner une épaisseur d'usages à la préservation des milieux par l'intégration d'une démarche environnementale ;
- Apporter une dimension de projet de qualité par des images de références, des illustrations, ou des études de cas.

Deux objectifs sont par ailleurs visés :

- Formaliser une stratégie intercommunale de préservation, de gestion et de mise en valeur des grands paysages :
 - des domaines de l'eau et du relief, y compris dans le cadre de la mise en valeur des structures géologiques du site UNESCO ;

- prendre en compte et renforcer les moyens de découverte du paysage.

- Impulser des bonnes pratiques d'urbanisation en fonction de secteurs d'ambiances paysagères.

L'OAP «CENTRALITÉS»

À l'instar de nombreux territoires, les villes-centres ou bourgs-centres sont confrontés depuis plusieurs années à des difficultés en matière de commerce de proximité (disparition de certaines activités, hausse de la vacance, état des bâtiments) et en matière d'habitat (manque d'attractivité des centres-anciens, contraintes fortes pour des réhabilitations ayant un impact sur le coût de rénovation, état du bâti ancien et locatif, etc.).

Le phénomène de périurbanisation s'est également concrétisé par la construction de zones commerciales de périphérie au détriment des centres anciens qui ont perdu de nombreux commerces de proximité. L'enjeu est aujourd'hui non seulement de stopper cet étalement urbain mais également de développer une politique transversale de redynamisation des centres-bourgs, notamment en définissant et déployant une stratégie de soutien aux commerces de proximité et de reconquête des logements vacants au travers de nombreux outils mis en œuvre par la collectivité.

En lien avec le programme «Petites Villes de demain» et avec la convention qui s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT), l'OAP thématique «Centralités» vise à améliorer les conditions de vie des habitants des bourgs-centres et des territoires alentour, dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville et centre-bourg : modernisation des locaux commerciaux, valorisation des espaces publics, amélioration et sécurisation des itinéraires, va-

lorisation du patrimoine bâti et naturel, etc.

L'OAP «CHANGEMENT CLIMATIQUE»

L'OAP « Changement Climatique » a pour objectif de venir illustrer et compléter le règlement en proposant et en mettant en avant des principes de :

- Prise en compte des aléas ;
- Gestion durable des ressources ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- Mobilisation et sensibilisation des populations.

Il ne s'agit pas d'une OAP réglementaire, néanmoins, il est nécessaire pour l'ensemble des projets de veiller à intégrer les principes et dispositions recensés et détaillés dans cette OAP.

Ainsi l'objectif de l'OAP est de :

- Mettre en valeur le travail mené sur la question des risques, de la résilience, la prise en compte de l'évolution du climat dans le PLUi ;
- Impulser une vraie prise de conscience des thématiques liées au changement climatique sur le territoire ;
- Faciliter la compréhension des différentes mesures et leur donner une réalité plus tangible pour les pétitionnaires et les services instructeurs.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'OAP «ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES»

L'offre commerciale des différents pôles du territoire est un des facteurs déterminants de leur attractivité. Riom, en tant que pôle urbain principal, concentre le plus de commerces et propose une offre de centre-ville. Les pôles commerciaux secondaires affichent des modèles relativement différents. Alors que Châtel-Guyon dispose d'une offre de centre-ville intermédiaire, Ménérol, Enval, Malauzat et Mozac, proposent plutôt une offre de grandes surfaces.

Depuis la seconde moitié du XXème et l'émergence des grandes surfaces commerciales, des zones d'activités économiques et des grandes zones d'équipements, les commerces de proximité souffrent d'une forte concurrence, notamment depuis les dernières décennies. Au sein de Riom Limagne et Volcans, le commerce de proximité cohabite avec des hypermarchés et supermarchés, dont les zones de Riom Sud, les Portes de Riom et Espace Mozac restent les principales figures.

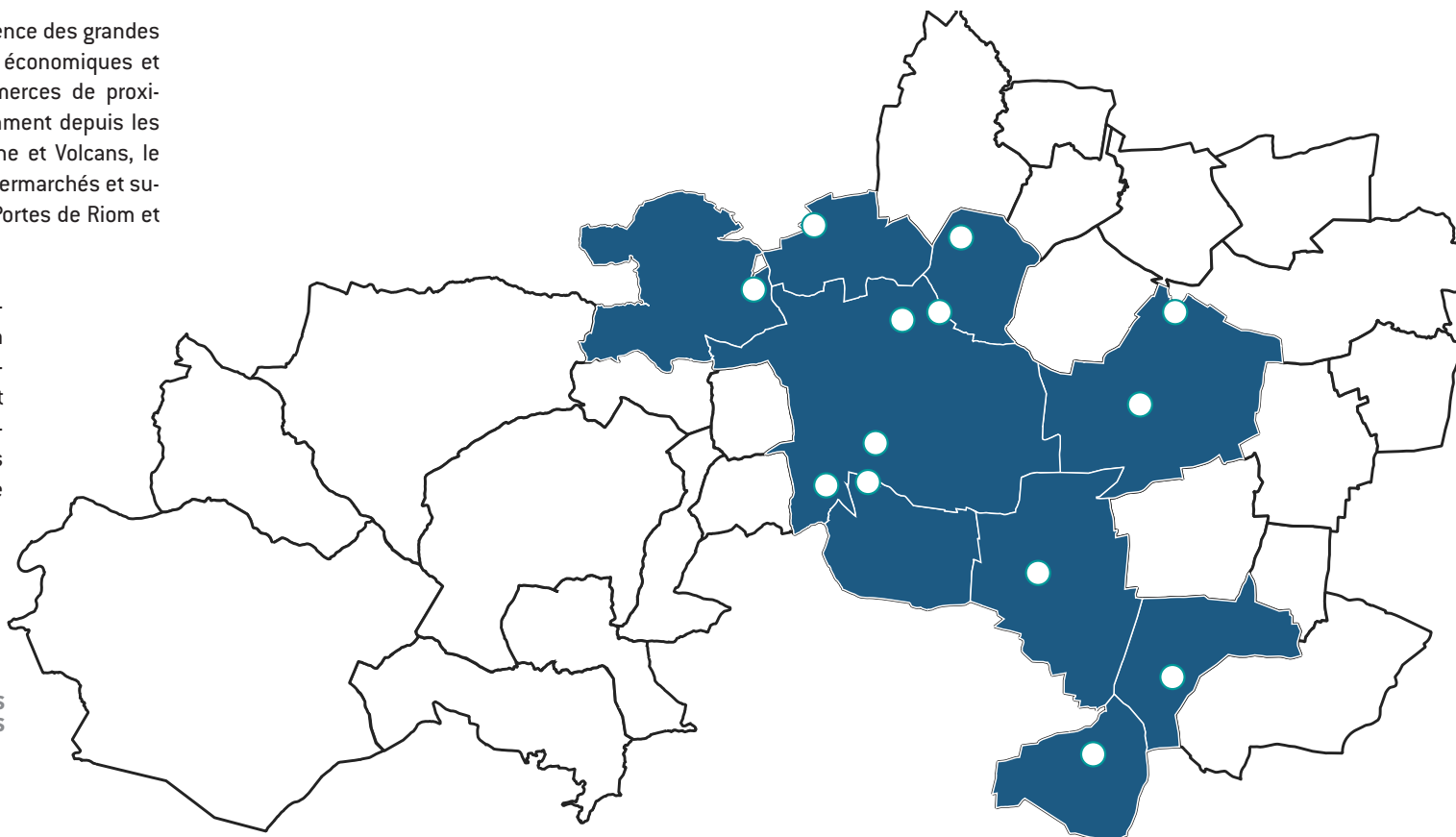
Dans un contexte économique très concurrentiel, le territoire souhaite se différencier en favorisant la montée en gamme et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes. La création de nouvelles zones d'activités pourra être ciblée dans certains secteurs et devra également répondre à des objectifs de qualité.

Outre l'optimisation voire le recyclage du foncier à vocation économique, l'objectif est de valoriser les zones d'activités économiques en améliorant notamment leur qualité globale à travers des partis d'aménagement (insertion architecturale et paysagère, lisibilité, desserte et accessibilité, etc.).

Dans ce contexte de raréfaction du foncier et de densification des fonctions urbaines, ces sites représentent aujourd'hui de nombreuses opportunités de d'optimisation voire de limitation la consommation des espaces agro-naturels.

Dans ce contexte, l'OAP thématique «Zones d'Activités Économiques», vient préciser et encadrer les projets d'aménagement à vocation économique pour les communes de Lussat, Ennezat, Châtel-Guyon, Saint-Bonnet-Près-Riom, Pessat-Villeneuve, Riom, Ménérol et Malintrat.

COMMUNES CONCERNÉES
PAR L'OAP ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

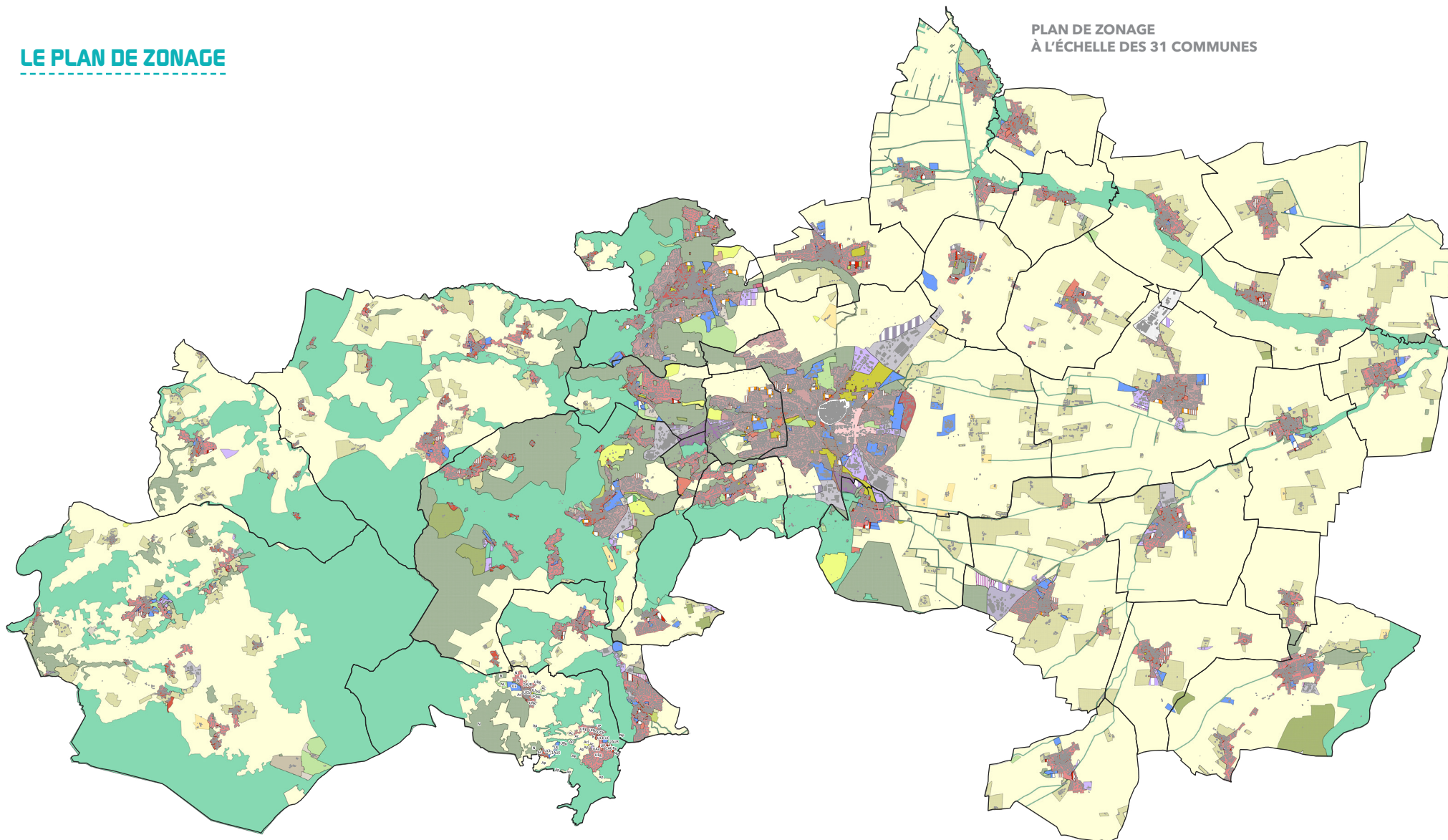


LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



LE PLAN DE ZONAGE

PLAN DE ZONAGE
À L'ÉCHELLE DES 31 COMMUNES

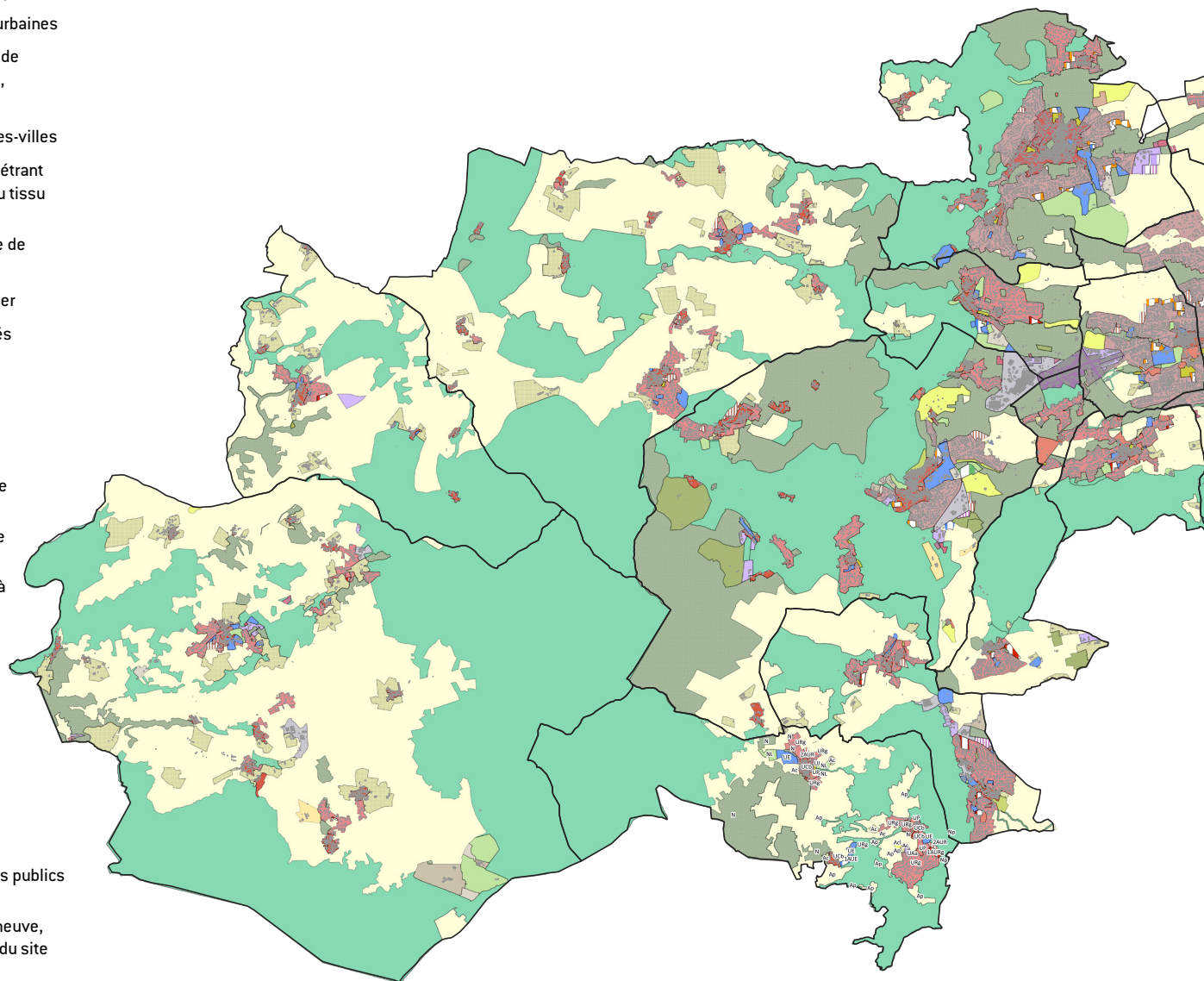


LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zone urbanisée :

- UCv - Zone de centre ancien du cœur métropolitain (Mozac et Ménétrol) et des pôles structurants du territoire (Ennezat, Volvic et Châtel-Guyon)
- UCb - Zone de centres anciens et de hameaux des communes périurbaines
- UCg - Secteur de mutation et de développement avec pour objectif de soutenir la revitalisation du centre-ville et de le connecter à la gare, entrée de ville à qualifier de Riom
- URv - Zone à dominante résidentielle à proximité directe des centres-villes
- URb - Zone à dominante résidentielle le long des axes majeurs pénétrant au sein de la commune qui disposent d'un potentiel de mutation du tissu urbain en lien avec la requalification de ces voies
- URg - Zone à dominante résidentielle qui s'est construit sous forme de lotissements pavillonnaires ou d'habitat diffus
- UP - Zone urbaine à forte valeur patrimoniale à protéger et à valoriser
- UP* - Zone urbaine spécifique aux éléments de patrimoine identifiés correspondant au site du Manoir Fleuri à Châtel-Guyon
- UT - Zone destinée à accueillir les constructions destinées aux équipements touristiques ou de loisirs
- UT* - Zone destinée à accueillir les constructions destinées aux équipements et hébergements touristiques ou de loisirs
- UTh - Zone liée au thermalisme et à l'activité thermique et touristique associée
- UHa - Zone correspondant aux équipements d'accueil permettant le stationnement temporaire des résidences mobiles
- UHr - Zone correspondant aux terrains familiaux locatifs publics et à différentes formes d'habitat diversifiés
- UAa - Zone d'activités artisanales
- UAb - Zone du Biopole
- UAc - Zone d'activités céréalières
- UAi - Zone d'activités industrielles
- UAat - Zone d'activités tertiaires
- UAm - Zone d'activités marchandes
- UE - Zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui correspondent à des fonctions d'intérêt général
- UE* - Zone correspondant au domaine de Villeneuve à Pessat-Villeneuve, encadré également par une OAP pour la diversité des destinations du site
- UJ - Zone de jardins en milieu urbain à protéger et à valoriser

LE PLAN DE ZONAGE



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

LE PLAN DE ZONAGE

Zone à urbaniser sur le court ou moyen terme :

-  1AURg - Zone de développement à vocation d'habitat résidentielle dense
-  1AURv - Zone de développement à vocation d'habitat résidentielle plus diffuse
-  1AUAa - Zone de développement à vocation économique d'artisanat
-  1AUAb - Zone de développement à vocation économique (Biopôle)
-  1AUAt - Zone de développement à vocation économique tertiaire
-  1AUAi - Zone de développement à vocation économique industrielle
-  1AUL - Zone de développement à vocation de loisirs
-  1AUE - Zone de développement à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics

Zone à urbaniser bloquée :

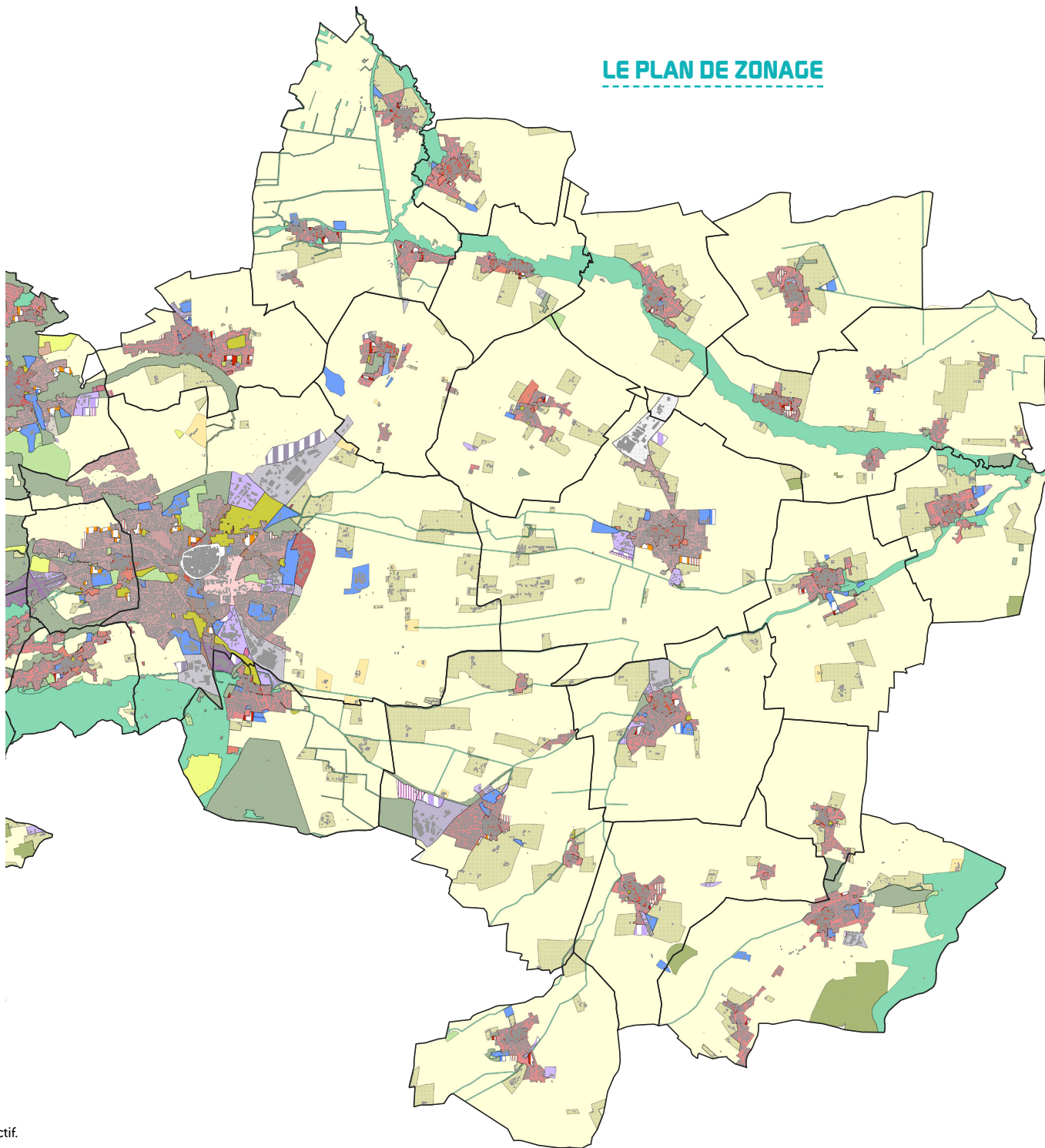
-  2AUA - Zone à urbaniser à vocation économique, urbanisables à long terme
-  2AUR - Zone à urbaniser à vocation d'habitat, urbanisables à long terme

Zone naturelle :

-  N - Espaces naturels du territoire, dont la constructibilité est réduite afin de protéger ce type d'espace, d'en préserver la qualité environnementale et paysagère et permettre son entretien
-  NJ - Zone naturelle de jardins à protéger et valoriser se trouvant à proximité immédiate d'une zone naturelle ou agricole
-  NL - Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt et de leur caractère d'espaces naturels mais qui comportent des aménagements liés à des équipements de loisirs
-  Np - Zone naturelle de haute valeur environnementale ou des milieux sensibles dans lesquels la constructibilité est interdite
-  NR - Zone naturelle dédiés à l'exploitation des ressources naturelles (eau, photovoltaïque, etc) et des espaces de carrières en exploitation ou autorisées à exploiter
-  Nst - Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à destination de l'activité de chasse sur la commune de Pulvérières

Zone agricole :

-  Ac - Zone agricole constructible
-  Acl - Secteur à dominante agricole pouvant accueillir du développement mais couvrant notamment les secteurs de coteaux, fortement sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental
-  Ast - Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à destination d'une école d'ostéopathie animale avec un élevage équin et des logements pouvant accueillir les apprentis sur le territoire de la commune de Chatel-Guyon
-  Ap - Zone agricole à préserver, sur lesquelles le développement n'est pas souhaité
-  Acp - Zone agricole regroupant les fermes de caractère, châteaux et autres bâtiments de caractère pour lesquels la conservation des qualités architecturales des bâtiments et d'insertion dans le paysage doivent être l'objectif.



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

LE RÈGLEMENT

Il s'applique à l'ensemble des permis de construire déposés (principe de conformité). Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

LES ZONES URBAINES SONT DITES « ZONES U »

Peuvent être classés en zone urbaine (U), 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.

LES ZONES À URBANISER SONT DITES « ZONES AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES SONT DITES « ZONES N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : **1°** Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; **2°** Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; **3°** Soit de leur caractère d'espaces naturels ; **4°** Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; **5°** Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

LES ZONES AGRICOLES SONT DITES « ZONES A »

Peuvent être classés en zone agricole (A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS :

1° EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

2° HABITATION

Logement, hébergement.

3° COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

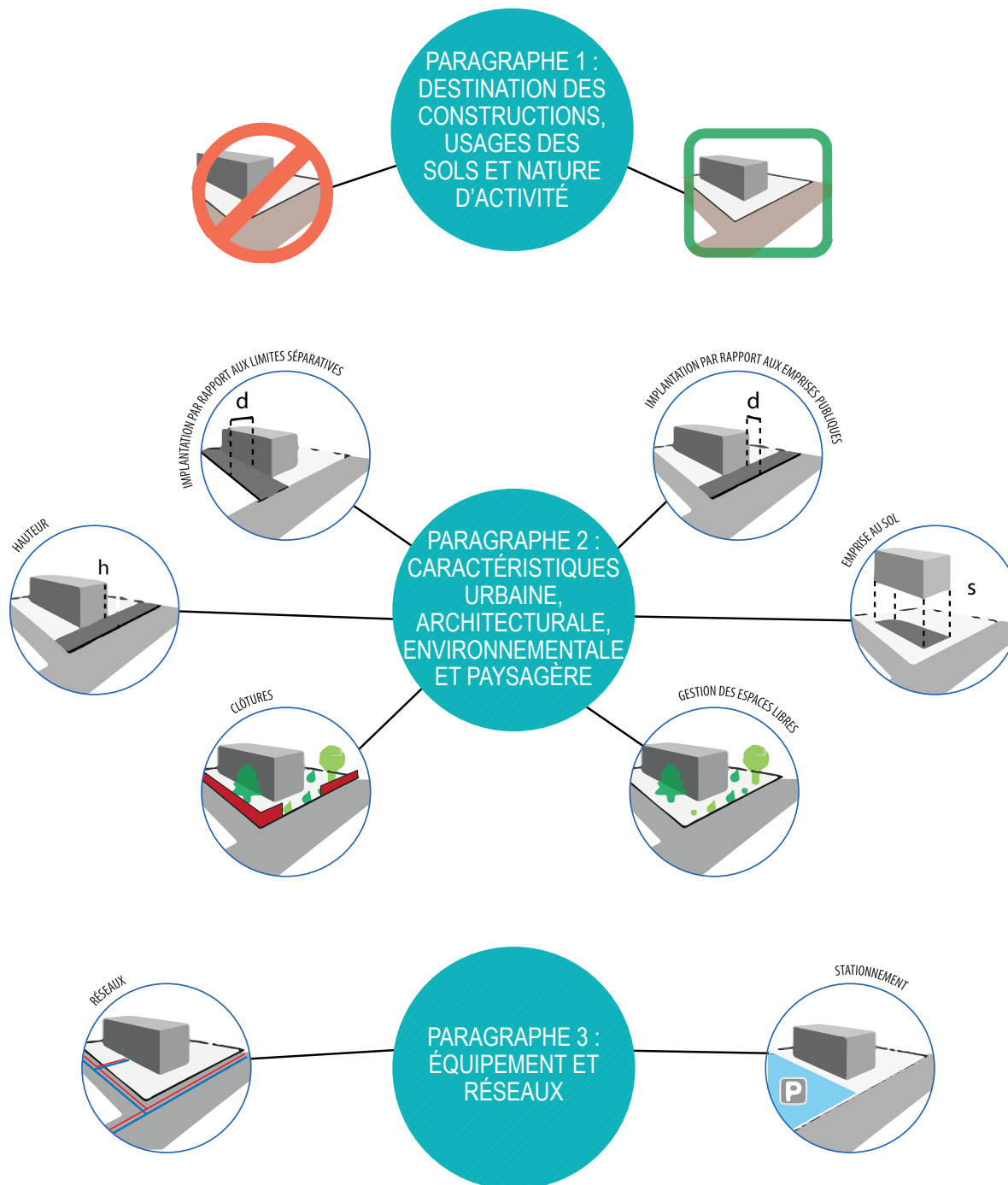
Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

4° ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

5° AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.





agence@ville-ouverte.com

www.ville-ouverte.com

26 rue André Joineau
93310 Le Pré-Saint-Gervais
01 41 63 14 41