

Communauté de Communes des Quatre Vallées PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Traduction réglementaire

Contexte

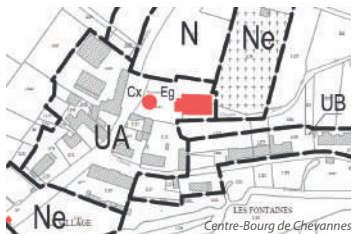
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal constitue le projet politique d'aménagement du territoire pour 10 à 15 prochaines années et traduit une vision communautaire intégrant les 19 communes de la Communauté de Communes des Quatre Vallées. Ce document définit les règles d'utilisation du droit des sols.

Qu'est-ce que la traduction réglementaire ?

Le règlement, écrit et graphique (zonage) est opposable aux tiers et traduit les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le zonage correspond au découpage du territoire intercommunal en plusieurs zones et dont le règlement écrit y est associé. Le règlement écrit va donc déterminer les règles attachées aux zones (destinations, implantation des constructions, aspects extérieurs, ...). D'autres pièces viennent compléter la traduction réglementaire : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles vont organiser l'aménagement de secteurs ou quartiers à enjeux, sur des sites privés ou publics. Elles sont opposables aux tiers selon un principe de compatibilité, c'est-à-dire que «l'esprit» doit être respecté, contrairement au règlement et au zonage qui vont s'exprimer selon un principe de conformité.

Les éléments clés

Le plan de zonage



Le plan de zonage consiste à diviser le territoire en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. Il prend ainsi en compte les différentes entités du territoire répertoriées dans le diagnostic et tient compte des particularités de chacune. D'autres prescriptions y sont inscrites comme les emplacements réservés, le patrimoine bâti protégé, les espaces boisés classés, les coeurs d'ilots à préserver ... Il est composé de plusieurs planches graphiques pour chaque commune, sur fond cadastral délimitant précisément les contours des différentes zones réglementaires.

Le règlement écrit

Principales zones :

A - Agricoles

N - Naturelles

U - Urbaines à dominante habitat

UI - Urbaines Industrielles

AU - A Urbaniser

Le règlement du PLUi précise les règles de constructibilité et d'aménagement : implantation, hauteur, stationnement, formes et volumétries urbaines, végétation, ... Les dispositions applicables pour chacun des articles du règlement varient en fonction des caractéristiques des zones qui sont définies par le zonage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Les OAP prévues sur des secteurs à enjeux en extension ou non vont prévoir des schémas de principe ainsi que des prescriptions s'y attachant pour permettre un aménagement réfléchi : desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales, aménagement des espaces verts et des espaces publics, desserte du site et déplacements, ...

