

PLAN LOCAL D'URBANISME

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

LES SECTEURS DU PLU DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE



LES ZONES D'ACTIVITÉS

Le zonage UE correspond aux secteurs déjà urbanisés à vocation d'activités économiques. Le zonage 1AUe correspond quant à lui à une future extension de la zone d'activités des Landreaux. Il est ouvert à l'urbanisation.



LA ZAC DU REDOUX

LES ZONES À URBANISER

Le secteur Ubz correspond à la partie déjà aménagée ou en cours d'aménagement de la ZAC du Redoux. Au sein de la ZAC du Redoux, on retrouve des secteurs AU à vocation principale d'habitat. Le secteur 1AUz1 correspond à la tranche de la ZAC avec une échéance correspondant à celle du PLU. Le secteur 1AUz2 quant à lui ne pourra être urbanisé qu'après l'urbanisation du secteur 1AUz1.

Suite à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire, il s'agit de traduire réglementairement la stratégie de développement communal :

- en déterminant les actions nécessaires pour l'aménagement des secteurs stratégiques,
- en définissant le droit à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation.



LES ZONES AGRICOLES

Le secteur A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Toute autre destination y est interdite en dehors des équipements d'intérêt collectif, et de l'extension limitée des habitations existantes. Le secteur Ap, quant à lui, correspond aux espaces agricoles à préserver pour motif paysager ou environnemental.



LES ZONES URBAINES

Les secteurs U correspondent aux 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.

Le secteur Ua correspond à un secteur de renforcement de la centralité par la mise en valeur du tissu urbain traditionnel. Enfin, le secteur Ub correspond au tissu contemporain en extension du bourg à vocation d'habitat (avec possibilités d'optimisation).

LES ACTIVITÉS SPORTIVES & DE LOISIRS

Le zonage UL correspond aux secteurs déjà urbanisés à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.

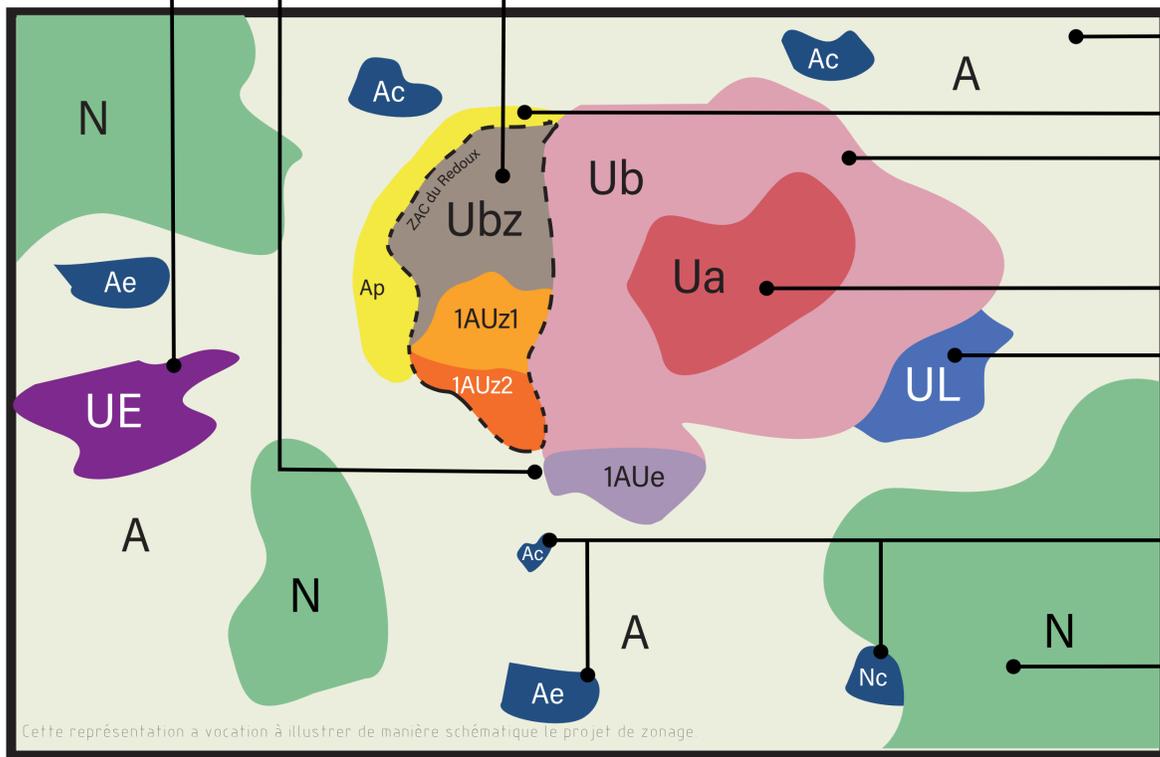
LES STECAL

Les secteurs Ac, Ae et Nc correspondent aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il s'agit de secteurs délimités en zones agricoles et naturelles, dans lesquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Chaque secteur fait donc l'objet de règles spécifiques.



LES ZONES NATURELLES

Le secteur N correspond aux réservoirs de biodiversité et secteurs concernés par l'existence d'une exploitation. Ces secteurs sont à préserver de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de l'exploitation forestière en cohérence avec les plans simples de gestion, de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration et des aménagements et réseaux nécessaires pour ces équipements.



Cette représentation a vocation à illustrer de manière schématique le projet de zonage.

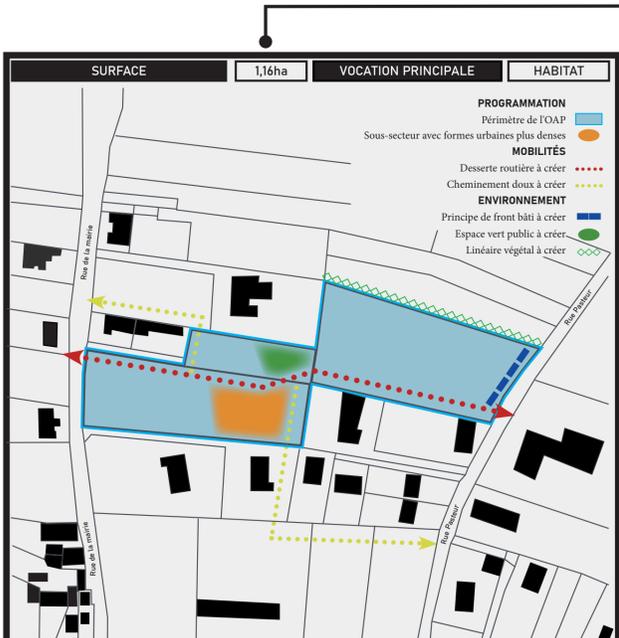
En plus du zonage, d'autres dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire, quelle que soit la zone du PLU concernée.

- Boisements protégés
- Arbres remarquables
- Protection des cours d'eau
- Protection des zones humides
- Mur à protéger
- Protection des éléments patrimoniaux
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Périmètre de protection sanitaire
- Liaisons douces à conserver
- Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination
- Protection des linéaires commerciaux
- Périmètre de centralité commerciale
- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés

D'AUTRES DISPOSITIONS

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE



- UN SECTEUR ET UNE SURFACE DÉFINIS
- UNE VOCATION (habitat, équipement, activités, mixte)
- UNE LÉGENDE (avec des prescriptions et des recommandations)
- UN SCHÉMA D'OAP

Organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords

Optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace

Objectif de l'OAP
Compléter le règlement écrit, à l'appui de principes qui ne peuvent trouver leur place

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil réglementaire permettant d'assurer la cohérence d'aménagement des futurs secteurs de développement urbain de la commune à travers la mise en place de dispositions d'aménagement sur la programmation en logements, les mobilités, le paysage, l'environnement... Les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

